

# INHOUDSTAFEL



# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>3</b>
<b>0. AFKORTINGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>I. DE MANDEL: WEGWIJS</b> .....	<b>21</b>
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL .....	21
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL .....	22
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2015 .....	23
1.3.1 Voorzitter.....	23
1.3.2 Ondervoorzitter .....	23
1.3.3 Leden .....	23
1.3.4 Directiecomité op 31 december 2015.....	26
1.4 AANDEELHOUDERS .....	27
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....	30
1.5.1 In vennootschappen.....	30
1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis .....	30
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk.....	30
1.5.2.1 VVH.....	30
1.5.2.2 VLEM.....	30
1.5.2.3 SVK regio Roeselare.....	30
1.5.2.4 Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne – Diksmuide .....	30
1.5.3 In OCMW-verenigingen.....	31
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....	31
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI ) .....	31
1.5.4 In andere .....	31
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen .....	31
1.5.4.2 Lokaal Woonoverleg.....	31
<b>2 AANDACHTSPUNTEN IN 2015</b> .....	<b>35</b>
2.1 DE MANDEL WERD GEVISITEERD IN 2015.....	35
<b>3 BOUWACTIVITEITEN</b> .....	<b>45</b>
3.1 OPLEVERINGEN .....	45
3.1.1 Definitieve opleveringen .....	45
3.1.1.1 Roeselare, Groenestraat (afwerking).....	45
3.1.1.2 Torhout, Koer Vanthuyne / Blekerijstraat - 5 huurwoningen (sloop).....	45
3.1.1.3 Roeselare, O.L. Vrouwstraat / Sint-Hubrechtsstraat - 36 huurappartementen, 31 garages (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.4 Roeselare, Groenestraat (nieuwbouw kantoor) .....	45
3.1.1.5 Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat - 36 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie) .....	45
3.1.1.6 Oostrozebeke, Ettingen - 10 koopwoningen (nieuwbouw) .....	45
3.1.1.7 Ruiselede, Ommegangstraat - 16 koopwoningen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.8 Staden, Koornbloemweg / Lelieweg / Krokusweg - 16 huurwoningen, 16 koopwoningen, 32 garages (nieuwbouw).....	46
3.1.1.9 Lichtervelde, E. Claeslaan - 9 huurwoningen, 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.10 Lichtervelde, F. Timmermanslaan - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw) .....	46
3.1.1.11 Koekelare, Tuinwijk - 12 huurwoningen (vervangingsbouw).....	46
3.1.1.12 Hooglede, Amersveldestraat - 3 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.13 Roeselare, Sint-Elooisplein - 5 huurwoningen (sloop) .....	46
3.1.1.14 Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 31 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.15 Ooigem (Wielsbeke), Voetweg - 8 koopappartementen, 8 garages (nieuwbouw).....	47

3.1.2	Voorlopige opleveringen.....	47
3.1.2.1	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), De Hoogte - 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	47
3.1.2.2	Torhout, Leopoldstraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	47
3.1.2.3	Roeselare, Vijfwegenstraat - 3 garages (renovatie).....	48
3.1.2.4	Roeselare, Jan Hijoensstraat / Zannekinstraat / Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat - 39 huurwoningen (renovatie).....	48
3.1.2.5	Ledegem, Stijn Streuvelslaan - 1 huurwoning (vervangingsbouw   huurwoning).....	48
3.1.2.6	Roeselare, Mgr. Eugeen Laridonstraat - 42 huurappartementen (levering in natura).....	48
3.1.2.7	Beveren (Roeselare), Ridderstraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	49
3.1.2.8	Zonnebeke, Langemarkstraat / Albertstraat - 25 huurwoningen, 5 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.9	Roeselare, Bruanestraat / Jutestraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.10	Zarren (Kortemark), Stadenstraat / J. Debouttestraat - 19 huurwoningen, 2 huurappartementen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.11	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Kapelmeers - 9 huurwoningen (nieuwbouw).....	50
3.1.2.12	Wielsbeke, Zwingelkotstraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	50
3.1.2.13	Roeselare, Rijselstraat - 9 huurappartementen (vervangingsbouw).....	50
3.1.2.14	Rumbeke (Roeselare), Zeger Maelfaitstraat / Hoveniersstraat - 37 huurappartementen.....	50
3.1.2.15	Oostnieuwkerke (Staden), Engels Hof - 8 huurappartementen (vervangingsbouw).....	51
3.1.3	Opleveringen infrastructuur.....	51
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2015.....	51
3.2.1	Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	51
3.2.2	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld - 8 huurwoningen, 21 huurappartementen, 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	52
3.2.3	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.2.4	Hoogdele, Bruggestraat / Pelikaanstraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	53
3.2.5	Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	53
3.2.6	Koekelare, Tuinwijk - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	54
3.2.7	Ledegem, Olmenlaan - 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	54
3.2.8	Ledegem, Stationsstraat - 11 huurappartementen (nieuwbouw).....	55
3.2.9	Meulebeke, Tuinwijk - 4 koopwoningen (vervangingsbouw).....	55
3.2.10	Oostnieuwkerke (Staden), Noordstraat - 4 koopwoningen (vervangingsbouw).....	56
3.2.11	Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat / Spanjestaat - 6 huurwoningen, 12 huurappartementen, 11 koopwoningen, 12 garages (nieuwbouw).....	56
3.2.12	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 14 koopwoningen (nieuwbouw).....	57
3.2.13	Poperinge, Bellestraat - 11 huurwoningen, 2 huurappartementen.....	57
3.2.14	Roeselare, Kokelaarstraat / Wortelstraat / Hugo Verrieststraat - 44 huurappartementen, 44 garages (nieuwbouw).....	58
3.2.15	Roeselare, Mgr. Eugeen Laridonstraat / Oostnieuwkerksesteenweg - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	58
3.2.16	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	59
3.2.17	Roeselare, Spoelstraat - 17 huurwoningen (vervangingsbouw).....	59
3.2.18	Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw).....	60
3.2.19	Torhout, Onze-Lieve-Vrouwstraat - 5 huurwoningen (vervangingsbouw).....	60
3.2.20	Torhout, Lijsterstraat / Zwaluwstraat / Kanariestraat / Koekoekstraat - 23 huurwoningen (vervangingsbouw).....	61
3.2.21	Zarren (Kortemark), J. Debouttestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	61
3.2.22	Zonnebeke, Ter Berken - 6 huurwoningen, 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	62
3.3	AANBESTEDINGEN BOUWPROJECTEN.....	63
3.3.1	Ardoie, Boncquetstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	63
3.3.2	Ardoie, Eekhoutstraat - 9 koopwoningen (nieuwbouw).....	63
3.3.3	Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	64

3.3.4	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld - 8 huurwoningen, 21 huurappartementen, 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	64
3.3.5	Gits (Hooglede), Bruggesteenweg / Stationsstraat - 14 huurappartementen, 11 koopappartementen (nieuwbouw).....	64
3.3.6	Ledegem, Olmenlaan - 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.7	Oostrozebeke, Ettingen - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.8	Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat - 28 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.9	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.10	Roeselare, Sparstraat - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....	66
3.3.11	Torhout, Lijsterstraat / Zwaluwstraat / Kanariestraat / Koekoekstraat - 23 huurwoningen (vervangingsbouw).....	66
3.3.12	Torhout, Onze-Lieve-Vrouwstraat - 5 huurwoningen (vervangingsbouw).....	66
3.3.13	Zonnebeke, Langemarkstraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw).....	67
3.4	PROJECTEN IN VOORBEREIDING .....	67
3.4.1	Ardoie, Bonquetstraat.....	67
3.4.2	Ardoie, Eekhoutstraat.....	67
3.4.3	Beselare, Kerkplein .....	68
3.4.4	Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....	68
3.4.5	Dadizele (Moorslede), Begonialaan.....	68
3.4.6	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld.....	68
3.4.7	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2).....	69
3.4.8	Diksmuide, Lange Veldstraat/Schependomstraat.....	69
3.4.9	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	69
3.4.10	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	70
3.4.11	Emelgem, Prinsessestraat (Klooster).....	70
3.4.12	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat/Kouterweg.....	71
3.4.13	Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat.....	71
3.4.14	Handzame, Lindenlaan .....	72
3.4.15	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	72
3.4.16	Houthulst, Sint-Hubertusstraat.....	72
3.4.17	Ichtegem, Abdijstraat/ Sint-Bertinuslaan.....	72
3.4.18	Izegem, Hazelaarstraat (fase 1).....	73
3.4.19	Izegem, Hazelaarstraat (fase 2).....	73
3.4.20	Izegem, Wallemotestraat.....	73
3.4.21	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	73
3.4.22	Koekelare, Stationsstraat.....	73
3.4.23	Koekelare, Tuinwijk (fase 2).....	74
3.4.24	Koekelare, Tuinwijk (fase 3).....	74
3.4.25	Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat I I.....	74
3.4.26	Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....	74
3.4.27	Ledegem, Boomlandstraat / Olmenlaan .....	75
3.4.28	Lichtervelde, E. Claeslaan (fase E).....	75
3.4.29	Lichtervelde, Statiesstraat 6 De Hoop (fase 2).....	75
3.4.30	Meulebeke, Bonestraat.....	76
3.4.31	Meulebeke, Tuinwijk.....	76

3.4.32	Moorslede, Gentsestraat.....	76
3.4.33	Moorslede, Camille Coolsstraat.....	77
3.4.34	Moorslede, Passendaalsestraat.....	77
3.4.35	Oostnieuwkerke, Noordstraat.....	77
3.4.36	Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 1).....	78
3.4.37	Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 2).....	78
3.4.38	Oostrozebeke, Ettingen (fase 2).....	78
3.4.39	Oost-Vleteren, Woestenstraat/H. Deberghstraat.....	78
3.4.40	Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat).....	79
3.4.41	Oudenburg, Zandvoordestraat.....	80
3.4.42	Poelkapelle, Schiethoek.....	80
3.4.43	Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg.....	80
3.4.44	Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg.....	80
3.4.45	Poperinge, Bommelbilk.....	81
3.4.46	Poperinge, Boomgaardstraat / Koestraat.....	81
3.4.47	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 1).....	81
3.4.48	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 2).....	82
3.4.49	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	82
3.4.50	Roeselare, Bruanestraat/Jutestraat – Dumont Wyckhuysse (fase 2).....	82
3.4.51	Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koorstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3).....	83
3.4.52	Roeselare, Honzebrouckstraat/Gitsestraat.....	84
3.4.53	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg (Licht & Ruimte).....	84
3.4.54	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg/Kanunnik Duboisstraat.....	84
3.4.55	Roeselare, Sint-Elooisplein.....	85
3.4.56	Roeselare, Sparstraat.....	86
3.4.57	Rumbeke, Maria's Lindestraat.....	86
3.4.58	Staden, Sint-Jansstraat.....	86
3.4.59	Torhout, Elbestraat.....	87
3.4.60	Torhout, Koer Vanthuyne.....	87
3.4.61	Torhout, Onze Lieve Vrouwstraat.....	88
3.4.62	Torhout, Pastoriestraat.....	88
3.4.63	Torhout, Lijsterstraat/ Zwaluwstraat/ Kanariestraat/ Koekoekstraat.....	88
3.4.64	Torhout, Seinestraat/Elbestraat.....	89
3.4.65	Torhout, Tiberstraat / Amazonestraat / Gangesstraat / Nijlstraat / Ebrostraat.....	89
3.4.66	Wielsbeke, Spaanderstraat/Lobeekstraat.....	89
3.4.67	Woumen, Steenmolenbeekwegel.....	90
3.4.68	Zarren, Jerome Debouttestraat- De Kring.....	90
3.4.69	Zonnebeke, Langemarkstraat – Hertog van Brabant.....	90
3.5	CBO-PROJECTEN.....	90
3.5.1	CBO 2007.....	91
3.5.1.1	Rumbeke, Knokuilstraat.....	91
3.5.2	CBO 2009.....	91
3.5.2.1	Roeselare, Kokelarestraat.....	91
3.5.3	CBO 2015.....	91
3.6	DESIGN & BUILD.....	91

3.7	AANKOOP GOEDE WONINGEN .....	92
3.7.1	Esen, Warestraat/Colombostraat (11 huurwoningen) – Levering in natura .....	92
3.7.2	Roeselare, Mgr. Eugeen Laridonstraat (Licht & Ruimte) - 42 huurappartementen (levering in natura).....	92
3.8	GRONDEN.....	93
3.8.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	93
3.8.2	Verwerving van gronden.....	94
3.8.2.1	Ichtegem, Engelstraat 66.....	94
3.8.2.2	Izegem, Molstraat/Hazelaarstraat – fase I.....	94
3.8.2.3	Izegem, Hazelaarstraat – fase II (Matexi).....	94
3.8.2.4	Kortemark, Ichtegemstraat – site staatschool .....	94
3.8.2.5	Langemark, Poelkapellestraat 38-40.....	95
3.8.2.6	Moorslede, Gentsestraat.....	95
3.8.2.7	Ooigem, Bavikhoofsestraat.....	95
3.8.2.8	Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat - Opstalrecht .....	95
3.8.2.9	Poelkapelle, Schiethoek .....	96
3.8.2.10	Poperinge, Boomgaardstraat– Koestraat.....	96
3.8.2.11	Poperinge – Bommelbilk - Proones.....	96
3.8.2.12	Poperinge – Henri Permekeplein - Appelgoedje .....	96
3.8.2.13	Roeselare, Gitsestraat.....	97
3.8.2.14	Torhout, Consciencestraat - Garnaalstraat .....	97
3.8.3	Niet weerhouden grondaanbiedingen.....	97
3.8.3.1	Roeselare, Kaaistraat.....	97
3.8.4	Verwervingsdossiers in voorbereiding.....	97
3.8.5	Verkoop van onroerende goederen .....	98
3.8.5.1	Deel van site Dumont – Wyckhuysse – verkoop grond.....	98
3.8.5.2	Roeselare, Wolstraat – verkoop grond.....	99
3.8.5.3	Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat – verkoop handelsruimte op het gelijkvloers..	100
3.8.5.4	Roeselare, Kuipersstraat – verkoop grond voor garages .....	100
3.8.6	Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel.....	101
3.8.6.1	Vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Eekhoutstraat te Ardoois .....	101
3.8.6.2	Elektriciteitscabine Onledemolenstraat te Beveren .....	101
3.8.6.3	Elektriciteitscabine Kerkstraat te Houthulst .....	101
3.8.6.4	Elektriciteitscabine Cardynlaan te Lichtervelde.....	101
3.8.6.5	Vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Pittemstraat, Wetstraat te Meulebeke.....	102
3.8.6.6	Elektriciteitscabine Borstelstraat te Roeselare .....	102
3.8.6.7	Vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Kokelaarstraat te Roeselare.....	102
3.8.6.8	Elektriciteitscabine Mandellaan- Ardooisesteenweg te Roeselare .....	102
3.8.6.9	Elektriciteitscabine C. Verhaegheplein te Ruiselede.....	102
3.8.6.10	Elektriciteitscabine Dweersstraat te Rumbeke.....	103
3.8.6.11	Vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Knokuilstraat te Rumbeke .....	103
3.8.6.12	Elektriciteitscabine Wilgenhof te Zwevezele.....	103
3.8.6.13	Verkoop grond voor elektriciteitscabine Verdonstraat te Torhout.....	103
3.8.7	Verkoop tuingronden aan naastliggende eigenaar .....	103
3.8.7.1	Dadizele (Moorslede), Azalealaan.....	103
3.8.7.2	Dadizele (Moorslede), Guido Gezellelaan.....	104
3.8.7.3	Diksmuide, Grauwe Broedersstraat .....	104
3.8.7.4	Hooglede, Kleine Stadenstraat .....	104
3.8.7.5	Houthulst, Zuid-Torhoutstraat .....	104
3.8.7.6	Moorslede, Permekelaan .....	104
3.8.7.7	Poperinge, Mandeldreef 25.....	104
3.8.7.8	Roeselare, Sparstraat 45.....	105
3.8.7.9	Roeselare, Sparstraat 47.....	105
3.8.7.10	Roeselare, Beversesteenweg 146 .....	105
3.8.7.11	Roeselare, Beversesteenweg 148 .....	105

3.8.7.12	Roeselare, Beversesteenweg 154 .....	105
3.8.7.13	Roeselare, Beversesteenweg 156 .....	105
3.8.7.14	Roeselare, Beversesteenweg 158 .....	106
3.8.7.15	Roeselare, Kasteelstraat .....	106
3.8.7.16	Roeselare, Klokke Roelandstraat .....	106
3.8.7.17	Ruiselede, Cyriel Verhaegheplein, Ommegangstraat .....	106
3.8.7.18	Rumbeke, Jozef Delbaerestraat .....	106
3.8.7.19	Zonnebeke, Albertstraat .....	107
3.8.7.20	Zonnebeke, Langemarkstraat - Albertstraat .....	107
3.8.8	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein</i> .....	107
3.8.8.1	Beselare, Neerhof .....	107
3.8.8.2	Dadizele, Ledegemstraat .....	107
3.8.8.3	Dadizele, Mandellaan .....	108
3.8.8.4	Emelgem, Prinsessestraat – overeenkomst met stad Izegem voor volkstuinjes .....	108
3.8.8.5	Gits, Koolskampstraat .....	108
3.8.8.6	Kortemark, Edewallestraat .....	108
3.8.8.7	Langemark-Poelkapelle, Vinkestraat-Leeuwerikstraat .....	108
3.8.8.8	Meulebeke, Oudstrijdersstraat .....	108
3.8.8.9	Moorslede, Permekelaan .....	109
3.8.8.10	Nieuwkapelle, Barbeelstraat .....	109
3.8.8.11	Ooigem, Voetweg .....	109
3.8.8.12	Oostvleteren, H. Deberghstraat .....	109
3.8.8.13	Pervijze (Diksmuide), Ten Bercle .....	109
3.8.8.14	Poperinge, Bomenstraat .....	109
3.8.8.15	Poperinge, Gouverneur Vramboutplein .....	110
3.8.8.16	Poperinge, L. Maekeblijdestraat .....	110
3.8.8.17	Poperinge, Mandeldreef .....	110
3.8.8.18	Roeselare, Collievijverpark .....	110
3.8.8.19	Roeselare, Collievijverpark, Sparstraat en Izegemseardeweg .....	110
3.8.8.20	Roeselare, Heropbouwstraat .....	111
3.8.8.21	Roeselare, Prins Albertstraat .....	111
3.8.8.22	Ruiselede, Cyriel Verhaegheplein .....	111
3.8.8.23	Ruiselede, Ommegangstraat .....	111
3.8.8.24	Sint-Eloois-Winkel (Ledegem), De Hoogte .....	111
3.8.8.25	Staden, Oude Tramweg .....	111
3.8.8.26	Torhout, Seinestraat-Amazonestraat .....	112
3.8.8.27	Watou (Poperinge), Schutterswijk .....	112
3.8.8.28	Werken (Kortemark), Vladslostraat .....	112
3.8.8.29	West-vleteren, St. Maartensstraat .....	112
3.8.8.30	Zarren (Kortemark), Koordhoekstraat .....	112
3.8.8.31	Zarren, Koordhoekstraat .....	112
3.8.8.32	Zonnebeke, Ter Berken .....	113
3.8.9	<i>Ruiling van goederen</i> .....	113
3.8.9.1	Beselare, Kerkplein .....	113
3.8.9.2	Poelkapelle, Schiethoek-Poperinge, Appelgoedje .....	113
3.8.9.3	Torhout, Kanariestraat, Koekoekstraat en Zwaluwstraat .....	113
3.8.9.4	Zonnebeke, Langemarkstraat, Albertstraat .....	114
3.8.10	<i>Inventarisatie van restgronden</i> .....	114
<b>4</b>	<b>GEBOUWENBEHEER</b> .....	<b>117</b>
4.1	<b>ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN</b> .....	<b>117</b>
4.1.1	<i>De opdeling</i> .....	<b>117</b>
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen</i> .....	<b>117</b>
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen</i> .....	<b>117</b>
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen .....	117
4.1.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen .....	117
4.1.3.1.2	Vervangen van cv-ketels .....	118
4.1.3.1.3	Plaatsen van CV-installatie in 11 woningen die verwarmen met aardgaskachel .....	118
4.1.3.1.4	Vervangen van de cv-installaties bij 30 woningen gelegen in het werkgebied van De Mandel .....	118
4.1.3.2	Onderhoud aan liften .....	119
4.1.3.2.1	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn .....	119
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken .....	121



4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2015.....	121
4.1.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers .....	121
4.1.3.3.2.1	Buitenschilderwerken in Beselare, Dadizele, Handzame, Langemark, Ledegem, Moorslede, Rollegem-Kapelle en Vladslo .....	121
4.1.3.4	Groenonderhoud .....	122
4.1.3.5	Onderhoud gemene delen van appartementen .....	122
4.1.4	Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis .....	123
4.1.5	Planmatig onderhoud en herstellingen .....	124
4.1.5.1	Vernieuwen van opritten en verhardingen in de Guido Gezellelaan te Ledegem.....	124
4.1.5.2	Vervangen van schrijnwerk in 11 woningen te Beselare.....	124
4.1.5.3	Plaatsen van dakisolatie bij seniorenwoningen.....	125
4.1.5.4	Vervangen van schrijnwerk bij seniorenwoningen .....	125
4.1.5.5	Renovatie van parament, schrijnwerk en dakisolatie .....	125
4.2	DE MELDING .....	126
4.2.1	Inhoud .....	126
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2015.....	126
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2015 .....	127
4.3	DE WERKOPDRACHT .....	127
4.3.1	Inhoud .....	127
4.3.1.1	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2015 .....	127
4.3.1.2	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2015.....	128
4.3.2	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....	128
4.3.3	Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten .....	129
4.3.4	Werkopdrachten in eigen beheer .....	129
4.3.5	Werkopdrachten per aannemer .....	129
4.3.5.1	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer .....	130
4.4	VERANDERINGSWERKEN .....	131
4.5	VERZEKERINGEN.....	132
4.5.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal schadedossiers per maand in 2015.....	132
4.5.2	Grafische voorstelling van het aantal schadedossiers per maand in 2015 .....	133
4.5.3	Numerieke voorstelling van het totaal aantal verschillende schadedossiers in 2015.....	133
4.5.4	Grafische voorstelling van het aantal verschillende schadedossiers in 2015.....	134
4.5.5	Aanrijding .....	134
4.5.6	Brand .....	134
4.5.7	Vandalisme .....	135
4.5.8	Waterschade.....	135
<b>5</b>	<b>KREDIETVERLENING .....</b>	<b>139</b>
5.1	SOCIALE LENINGEN : GEWIJZIGDE VOORWAARDEN.....	139
5.2	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....	139
5.2.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1985 tot en met 2015 .....	141
5.2.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	142
5.2.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1985 tot en met 2015 .....	143
5.2.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	144
5.3	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN) .....	144
5.3.1	Koopwoningen Tieltse Bouwmaatschappij .....	144
5.3.2	Koopwoningen Lichtervelde.....	144
5.3.3	Koopappartementen Ooigem.....	144
5.3.4	Koopwoningen ruselede.....	144

5.3.5	Koopwoningen Sint-eloois-Winkel .....	144
5.3.6	koopwoningen Zonnebeke .....	144
5.3.7	Verkoop van wederingekochte koopwoningen.....	145
5.3.7.1	Staden, Tulpenweg 2 .....	145
5.3.8	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	145
<b>6</b>	<b>VERKOOP .....</b>	<b>149</b>
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN.....	149
6.1.1	Het overdrachtenbesluit.....	149
6.1.2	Verkoop van sociale koopwoningen.....	149
6.1.2.1	Ruiselede – krasnikstraat (FASE 1) - 17 koopwoningen.....	150
6.1.2.1	Poperinge – gouverneur vramboutplein - 12 koopappartementen.....	150
6.1.2.1	Ruiselede – Krasnikstraat – 16 koopwoningen (tweede fase).....	150
6.1.2.1	Lichtervelde- Ernest Claeslaan- 8 koopwoningen.....	151
6.1.2.1	Ooigem – Voetweg 7 – 8 koopappartementen.....	151
6.1.2.1	Sint-Eloois-Winkel- De Hoogte – 7 Koopwoningen.....	152
6.1.2.2	Zonnebeke - Albertstraat – 5 koopwoningen.....	152
6.1.2.3	Roeselare – Jutestraat/ Bruanestraat / Sint –Anne – 12 Koopwoningen .....	153
6.1.2.4	Wielsbeke – Zwingelkotstraat – 2 koopwoningen.....	153
6.1.3	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen .....	153
6.1.3.1	Tulpenweg 2 Staden.....	153
6.1.3.2	Jacobus Vergauwenstraat 6 Tielt.....	154
6.1.3.3	Jacobus Vergauwenstraat 39 Tielt .....	154
6.1.3.4	Eikenweg 8 Poperinge.....	154
6.1.4	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1985 (zwarte velden zijn HMWV-woningen) .....	155
6.1.5	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	157
6.1.6	Actualisatie van de registers.....	159
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....	159
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen .....	159
6.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 1998 (per gemeente).....	161
6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS .....	163
6.3.1	Aantal verkochte sociale kavels .....	163
6.4	WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE .....	164
<b>7</b>	<b>VERHURING.....</b>	<b>169</b>
7.1	HET PATRIMONIUM.....	169
7.2	SOCIALE VERHURING .....	169
7.2.1	Wijzigingen kaderbesluit sociale huur .....	169
7.2.1.1	Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten.....	169
7.2.2	Huurprijsberekening 2016.....	170
7.2.3	De inkomens van de huurders.....	170
7.2.4	Gezinskorting.....	172
7.2.5	Huurachterstallen.....	172
7.2.5.1	Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders .....	172
7.2.5.2	Verwittiging van OCMW .....	173
7.2.5.3	Aanpak in 2015 .....	173
7.2.5.4	Collectieve en boedelschuld.....	174
7.2.5.5	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen .....	174
7.2.5.6	Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente in december 2015 .....	177
7.2.5.7	Zittende huurders met achterstal - resultaten van de aanpak .....	179

7.2.5.8	Uithuiszetting.....	181
7.2.5.9	Samenwerkingsverbanden.....	181
7.2.5.9.1	OCMW.....	181
7.2.6	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....	182
7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	182
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE.....	184
7.5	HANDELSHUUR.....	184
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING.....	184
7.7	LEEGSTAND.....	185
7.7.1	Vroeger verhuurde woningen/ appartementen die op 31 december 2015 tijdelijk leegstaan.....	185
7.7.2	Vroeger verhuurde handelsruimtes die op 31 december 2015 tijdelijk leegstaan.....	185
7.7.3	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	185
7.7.4	Onverhuurbare woningen met bouw-en renovatiewerken.....	185
7.7.5	Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente.....	186
7.7.6	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2015 nog niet verhuurd zijn.....	187
7.7.7	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2015 nog niet verhuurbaar zijn wegens ontbrekendel/vertraagde omgevingswerken.....	187
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK.....	187
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN.....	187
7.9.1	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 ( nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	187
7.9.2	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	188
7.9.2.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen).....	189
7.9.2.2	Verdeling naar gezinsgrootte volgens deelgemeente.....	190
7.9.2.3	Verdeling volgens inkomensgroep en per deelgemeente.....	191
7.9.3	Bezetting van de woningen.....	191
7.9.3.1	Bezetting volgens gezinsgrootte.....	191
7.9.3.2	Bezetting volgens gezinstype.....	191
7.9.4	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW.....	192
7.9.4.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2015.....	192
7.10	KANDIDAAT – HUURDERS.....	193
7.10.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	193
7.10.2	Inschrijvingen.....	194
7.10.2.1	Tabel inschrijving kandidaat- huurders 2015.....	194
7.10.3	Toewijzing aan kandidaat-huurders.....	197
7.10.4	Tweejaarlijkse actualisatie.....	197
7.10.5	Samenwerking met SVK ikv inschrijving kandidaat-huurders.....	198
<b>8</b>	<b>ORGANISATIE.....</b>	<b>201</b>
8.1	PERSONEEL.....	201
8.1.1	Evolutie in 2015.....	201
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	201
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten.....	201
8.1.1.3	Jobstudenten.....	201
8.1.1.4	Tijdelijke tewerkstelling (uitzendkrachten).....	201
8.1.2	Personeelssamenstelling.....	202
8.1.3	Evolutie personeelsbezetting.....	204
8.1.3.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 – 2015.....	204
8.1.3.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2015.....	204

8.2	INFORMATICA.....	205
8.3	RAAD VAN BESTUUR.....	205
8.4	DIRECTIECOMITÉ.....	205
8.5	WAGENPARK.....	206
8.6	SOCIAAL VERSLAG.....	206
8.6.1	Loketfunctie.....	206
8.6.2	Zitdagen.....	207
8.6.2.1	Zitdag Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	207
8.6.2.2	Zitdag Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand).....	207
8.6.2.3	Zitdag Torhout (laatste dinsdag van de maand).....	208
8.6.2.4	Evolutie van de raadplegingen.....	208
8.7	KLACHTENBEHANDELING.....	208
8.7.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet).....	208
8.7.1.1	Aard van de klachten.....	209
8.7.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	211
8.7.2	Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...).....	211
8.7.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	212
8.7.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder.....	212
8.7.2.3	Meldingen over hinder.....	212
8.7.2.3.1	Soorten hinder.....	212
8.7.2.3.2	Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....	213
8.8	TWEEZIJDIG.....	214
8.8.1	Huurdersadviesraad.....	214
8.8.1.1	Advies 2015.....	214
8.8.1.2	Bijeenkomsten 2015.....	215
8.8.1.3	Leden 2015.....	215
8.8.2	Het informatiebeleid.....	215
8.8.3	Meldpunten.....	216
8.8.3.1	Werking.....	216
8.8.3.2	Actieve Meldpunten.....	216
8.8.4	Bewonersvergaderingen.....	217
8.8.4.1	Bewonersvergadering nieuwe appartementsgebouwen.....	217
8.8.4.2	Autopia.....	217
8.8.4.3	Maandelijks bijeenkomsten bij VIVAS.....	217
8.9	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN.....	218
8.9.1	Risicoanalyse.....	218
8.9.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse?.....	218
8.9.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie?.....	219
8.9.2	Risicobeheersing.....	220
8.9.2.1	Periodieke vergadering veiligheid.....	220
8.9.3	De externe dienst preventie en bescherming.....	221
8.9.3.1	Medische onderzoeken.....	221
8.9.3.2	Bedrijfsbezoeken van Provikmo.....	221
8.9.3.3	Veiligheidskeuringen door externe aannemers.....	221
8.9.4	Allerlei.....	222
8.9.4.1	Arbeidsongevallen.....	222
<b>9</b>	<b>FINANCIËEL.....</b>	<b>225</b>
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	225
9.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2014 en 31.12.2015.....	225
9.1.2	Woningen in opbouw.....	225

9.1.3	Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw).....	226
9.1.4	Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt).....	227
9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1995- 2015.....	227
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1995-2015.....	228
9.4	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2015.....	229
9.4.1	Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken.....	230
9.4.1.1	Handelsgoederen.....	230
9.4.1.2	Diensten en diverse goederen.....	230
9.4.1.3	Bezoldigingen en sociale lasten.....	230
9.4.1.4	Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.....	230
9.4.1.5	Andere bedrijfskosten.....	231
9.4.1.6	Financiële kosten.....	231
9.4.1.7	Uitzonderlijke kosten.....	231
9.4.1.8	Omzet.....	231
9.4.1.9	Geactiveerde interne productie.....	231
9.4.1.10	Andere bedrijfsopbrengsten.....	231
9.4.1.11	Financiële opbrengsten.....	231
9.4.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten.....	231
<b>10</b>	<b>ALGEMENE VERGADERING.....</b>	<b>235</b>
10.1	GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING.....	235
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG.....	235
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING.....	235
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	235
10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS.....	235
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS.....	235
10.7	AANKOOP AANDELEN DE MANDEL.....	236
10.8	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN.....	236
10.9	OVERDRACHT VAN AANDELEN.....	236
10.10	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT.....	236
10.11	BENOEMEN NIEUWE BESTUURDER VOLGENS ARTIKEL 15 VAN DE STATUTEN OP VRAAG VAN HET OPENBAAR BESTUUR.....	236
10.12	BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT... 237	
10.13	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.....	237
10.13.1	Nieuw financieringssysteem (FS3).....	237
10.13.2	Gewestelijke sociale correctie.....	237
10.13.3	Doorlooptijd projecten.....	238
10.13.4	Onderhouds- en renovatieplanning.....	238
10.13.5	Verkoop van koopwoningen.....	239
10.14	CORPORATE GOVERNANCE.....	240
10.15	INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN.....	240
<b>11</b>	<b>BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....</b>	<b>243</b>
<b>BIJLAGEN:</b>	<b>.....</b>	<b>247</b>
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL- HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	247
11.2	JAARREKENING 2015.....	249



# AFKORTINGEN





## 0. AFKORTINGEN

<b>ARAB:</b>	Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming
<b>B-2005:</b>	Bouwtechnische voorschriften van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
<b>BPA:</b>	Bijzonder Plan van Aanleg
<b>C-2008:</b>	Conceptonderrichtingen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
<b>CAW:</b>	Centrum voor Algemeen welzijnswerk
<b>CBO:</b>	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
<b>CF-berekening</b>	Cash flow berekening
<b>CLT:</b>	Community Land Trust
<b>CV:</b>	Centrale Verwarming
<b>DGPB:</b>	Decreet Grond- en Pandenbeleid
<b>DO:</b>	Definitieve Oplevering
<b>EM:</b>	Eigen Middelen
<b>ERP:</b>	Energie Renovatieprogramma
<b>FS3:</b>	Financieringssysteem 3
<b>GECORO:</b>	Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening
<b>GHMV-D:</b>	Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij Veurne - Diksmuide
<b>GIC:</b>	Gemiddelde inkomens coëfficiënt
<b>GSC:</b>	Gewestelijke sociale correctie
<b>HMWV:</b>	Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen
<b>HRI:</b>	Huisvestingsdienst Regio Izegem
<b>IP:</b>	Investeringsprogramma
<b>IPkpw:</b>	Investeringsprogramma koopwoningen
<b>KBSH:</b>	Kaderbesluit Sociale Huur of het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
<b>LWO:</b>	Lokaal Woonoverleg
<b>NFS2:</b>	Nieuw Financieringssysteem 2
<b>RUP:</b>	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
<b>RVT:</b>	Rust- en verzorgingstehuis
<b>RWO:</b>	Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed
<b>SBE:</b>	Subsidie Bouw Eigendomssector
<b>SBR:</b>	Subsidie Bouw Renovatie
<b>SHM:</b>	Sociale Huisvestingsmaatschappij
<b>SSI:</b>	Subsidie sloop en infrastructuur
<b>SV:</b>	Subsidie verwerving
<b>SVK:</b>	Sociaal Verhuurkantoor
<b>SWW:</b>	Sanitair Warm Water
<b>TV:</b>	Tijdelijke vereniging
<b>UP:</b>	Uitvoeringsprogramma
<b>VHM:</b>	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
<b>VLEM:</b>	Vereniging van erkende Vlaamse Landeigendom Maatschappijen uit de koopsector
<b>VMSW:</b>	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
<b>VO:</b>	Voorlopige Oplevering
<b>VVH:</b>	Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
<b>VWC:</b>	Vlaamse Wooncode
<b>WUG:</b>	Woonuitbreidingsgebied
<b>WVI:</b>	West- Vlaamse Intercommunale



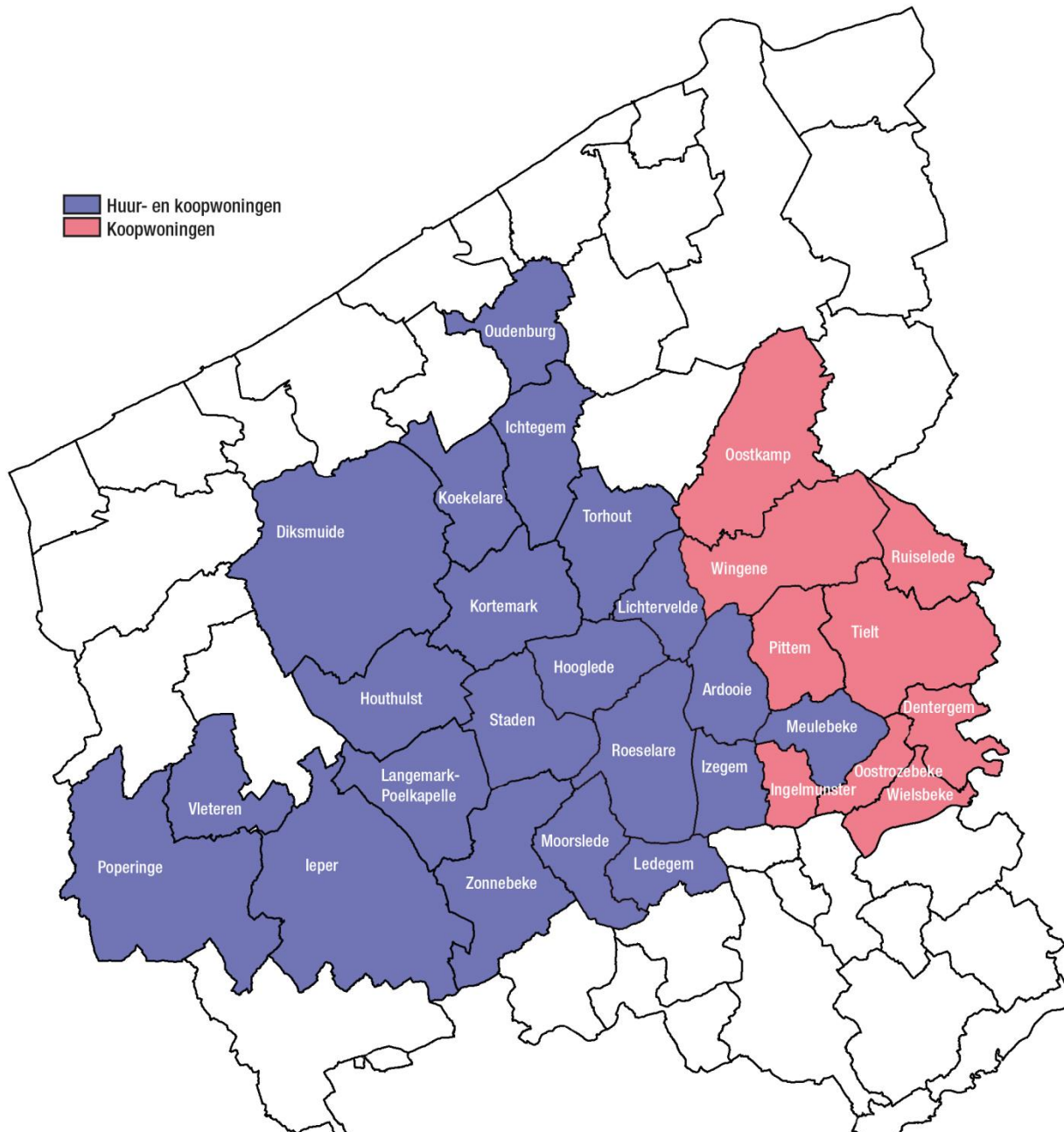
# DE MANDEL WEGWIJS



# 1. DE MANDEL: WEGWIJS

## 1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

De gemeenten op deze kaart zijn aangesloten bij De Mandel. Dit betekent echter niet dat De Mandel op het volledige grondgebied van deze gemeenten actief is. Soms gaat het slechts om deelgemeenten. Naast De Mandel kunnen ook andere bouwmaatschappijen in de gemeente actief zijn.



## 1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

---

**Ondernemingsnummer:** 0405.553.535

**B.T.W.** BE 405.553.535

**(Kortrijk nummer 26:** burgerlijke vennootschappen die de rechtsvorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen)

Opgericht op 3 september 1920 (Belgisch Staatsblad 15 september 1920 onder nummer 9903)

De statuten werden achtereenvolgens gewijzigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van:

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer I1077);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-31O);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 91O5I7-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 920519-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200103-1084);
- 27 april 2004 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2004 onder nummer 20040525/076641);
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2005) onder nummer 171794;
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 december 2005 onder nummer 187381 (fusie met HMWV);
- 28 april 2009: vennootschap heeft vorm aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009, onder nummer 09069386;
- 26 april 2011: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig de modelstatuten vastgelegd door de Vlaamse Regering, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 mei 2011, onder nummer 11073344
- 24 april 2012: vennootschap heeft statuten aangepast door toevoeging van realisatie bescheiden woonaanbod en niet- residentiële ruimten aan het doel van de vennootschap, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 12086789
- 25 april 2015: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig artikel 20 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, inhoudend onder meer bepalingen inzake de samenstelling van de raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 juni 2015 onder nummer 15089642

De vennootschap werd op 28 oktober 1920 erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onder nummer 333; op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) onder nummer 333.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2011 bestaat de vennootschap voor onbepaalde duur.

## 1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2015

---

### 1.3.1 VOORZITTER

#### **Daniël Vanpoucke**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017



### 1.3.2 ONDERVOORZITTER

#### **Geert Depondt**

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



### 1.3.3 LEDEN

#### **Hans Blomme**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2019



#### **Louis Bril**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



#### **Pieter Callens**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



#### **Filiep Bouckenooghe**

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



**Brigitte Taillieu – Depoorter**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2017



**Eric De Keyser**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2016



**Rik Debeausaert**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2020



**Gorik Dochy**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2018



**Linda Devisch**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van  
2019



**Carl De Keukelaere**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2017



**Gilbert Decloedt**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2018



**Christophe Dejaegher**

Afgevaardigd voor de  
provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2017



**Jozef Desmet**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020



**Odiel Devoldere**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020





**Michèle Hostekint**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2018



**Norbert Sagaert**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2018



**Pol Vandenbulcke**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020



**Sybille Vandeputte**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2018



**Ria Vanzieleghem**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020



**Jurgen Vanlerberghe**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Vic Verbrugge**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Loes Vandromme**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Jackie Verhoye**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Luc Vullers**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2017



**Daniël Vanpoucke**

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 26 februari 2013

**Geert Depondt**

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 26 februari 2013

**Eric De Keyser**

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 26 februari 2013

**Stefanie Vandenabeele**

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 26 februari 2013



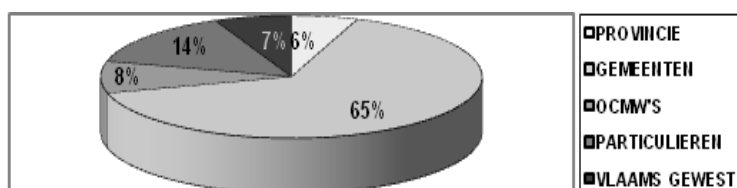
## 1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			€2,50 /aandeel
<b>STAAT</b>			
42	Ministerie Vlaamse Gemeenschap	3.143	7.857,50
<b>PROVINCIE</b>			
46	Provincie West-Vlaanderen	2.703	6.757,50
<b>GEMEENTE</b>			
13	Roeselare	13.230	33.075,00
77	Staden	750	1.875,00
88	Meulebeke	550	1.375,00
101	Torhout	1.000	2.500,00
102	Poperinge	2.100	5.250,00
103	Ledegem	425	1.062,50
108	Diksmuide	600	1.500,00
110	Houthulst	150	375,00
111	Hooglede	800	2.000,00
112	Ichtegem	750	1.875,00
113	Oostkamp	100	250,00
114	Izegem	650	1.625,00
115	Lichtervelde	150	375,00
118	Ardoois	5.015	12.537,50
122	Oudenburg	250	625,00
124	Koekelare	250	625,00
131	Zonnebeke	200	500,00
132	Moorslede	250	625,00
146	Ieper	100	250,00
148	Kortemark	50	125,00
149	Langemark-Poelkapelle	200	500,00
151	Vleteren	200	500,00
192	Dentergem	100	250,00
193	Ingelmunster	250	625,00
194	Oostrozebeke	100	250,00
195	Pittem	250	625,00
196	Ruiselede	50	125,00
197	Tielt	2.510	6.275,00
198	Wielsbeke	100	250,00
199	Wingene	50	125,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
<b>O.C.M.W.</b>			
8	OCMW Roeselare	1.290	3.225,00
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoois	80	200,00
<b>PARTICULIEREN</b>			
4	Van Eeckhoutte Daniël	30	75,00
6	Accommo cvba	30	75,00
26	Debruyne Andre	10	25,00
31	Van Coillie Bart	260	650,00
73	Desmet Jozef	10	25,00
79	Lefere Mona	130	325,00
85	Onze Toekomst	20	50,00
92	Roeselaarse Woning	1.507	3.767,50
96	Demeyere-Van Eecke Anne-marie	251	627,50
97	Demeester Manu	501	1.252,50
117	NV Declercq - Olivier	50	125,00
130	Gryspeerd Katrien	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Kathleen	511	1.277,50
154	Decoene Georges	10	25,00
156	Lefere Gudrun	130	325,00
157	Devoldere Odiel	40	100,00
158	Vanpeteghem Kathy	30	75,00
159	Laga Roos	40	100,00
160	Laridon Hendrik	40	100,00
161	Verstraete Irene	60	150,00
162	Delaey Machteld	70	175,00
163	Decloedt Gilbert	100	250,00
164	Six Donald	100	250,00
165	Gheeraert Hendrik	150	375,00
166	Arteel Rina	40	100,00
167	Coppé Griet	40	100,00
168	Debels José	10	25,00
169	Desimpelaere Guido	40	100,00
170	Dequae Dries	40	100,00
171	Ghysel Carlos	40	100,00
172	Lesage Josiane	40	100,00
173	Meerschaert Willy	40	100,00
174	Reynaert Jean-Philippe	40	100,00
175	Vergote Albert	40	100,00
176	Vinckier Willem	40	100,00
177	Deconinck Walter	40	100,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
178	Huyghe Geert	40	100,00
179	De Keyser Eric	40	100,00
180	Vanhuyse Gina	40	100,00
181	Carron Philip	40	100,00
182	Vanlerberghe Jurgen	40	100,00
183	Hostekint Michele	40	100,00
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
187	Deraedt Ghislain	40	100,00
188	De Reuse Immanuel	40	100,00
189	Beweging.net (Torhout)	40	100,00
190	Vansteenkiste Eddy	40	100,00
191	Depondt Geert	40	100,00
200	ABVV West-Vlaanderen	100	250,00
201	ACW Roeselare-Tielt	525	1.312,50
202	Boerenbond W-VL regio Roeselare	100	250,00
203	Boerenbond regioTielt	100	250,00
204	Landelijke Gilde Izegem-Kachtem	10	25,00
206	Landelijke Gilde Rumbleke	20	50,00
207	Bril Louis	500	1.250,00
208	Cooperatieve veiling REO	50	125,00
209	SP.A. Roeselare Tielt	20	50,00
210	UNIZO Roeselare-Izegem	50	125,00
211	VLD Roeselare-Tielt	50	125,00
212	Dereeper Ignace	40	100,00
213	Snaet Mario	40	100,00
214	Lowie Josianne	40	100,00
215	Dewulf Rita	40	100,00
216	Pieters André	40	100,00
217	Fieuw Roland	50	125,00
218	Charkaoui Abdelaziz	50	125,00
219	Antoinette Verfaillie-Vansteenkiste	20	50,00
220	Daniël Vanpoucke	40	100,00
		<b>48.211</b>	<b>120.527,50</b>

	VLAAMS GEWEST	3.143	7.857,50
	PROVINCIE	2.703	6.757,50
	GEMEENTEN	31.180	77.950,00
	OCMW'S	4.010	10.025,00
	PARTICULIEREN	7.175	17.937,50
		<b>48.211</b>	<b>120.527,50</b>



## **1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN**

---

### **1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN**

#### **1.5.1.1 NV DE MEIBOOM – EIGEN HUIS**

De Mandel bezit 4500 aandelen in de NV De Meiboom – Eigen Huis, Torenstraat 2, 8800 Roeselare. Dit aandelenpakket komt neer op 1,77 % van het maatschappelijk kapitaal van deze vennootschap. Het betreft een sociale kredietvennootschap die vroeger viel onder de ASLK-koepel en op heden erkend is door de Vlaamse Regering.

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

### **1.5.2 IN VERENIGINGEN ZONDER WINSTOOGMERK**

#### **1.5.2.1 VVH**

De Mandel is lid vande Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Evert Larockstraat 6 bus 1 te 2020 Antwerpen (Kiel). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 88 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten. De Mandel had eind 2015 geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2015 € 13.994,20.

#### **1.5.2.2 VLEM**

Als rechtsoptvolger van de Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen is De Mandel lid van de VLEM (Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen). Deze vereniging is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 23 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector kredietverlening en verkoop) zijn aangesloten. De heer Daniël vanpoucke, voorzitter van De Mandel, is lid van de raad van bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 500,00

#### **1.5.2.3 SVK REGIO ROESELARE**

De Mandel is lid van het sociaal verhuurkantoor. Deze vereniging omvat de gemeenten Ardoonie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. Mevrouw Mirose De Baecke, diensthoofd Verhuring en Verkoop, is namens De Mandel bestuurder

#### **1.5.2.4 REGIONAAL SOCIAAL VERHUURKANTOOR WESTKUST EN VEURNE – DIKSMUIDE**

De Mandel is lid van het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne- Diksmuide. Bestuurder Louis Brill is lid van de Algemene Vergadering.

### 1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN

#### 1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)

De Mandel is sedert het najaar van 2003 lid geworden van de Huisvestingsdienst Regio Izegem. Er is geen lidgeld verschuldigd. Directeur Stefanie Vandenaabeele is namens De Mandel lid van zowel de raad van bestuur als de Algemene Vergadering. Bestuurder Sibille Vandeputte is namens De Mandel lid van de Algemene Vergadering.

#### 1.5.3.2 HUISVESTINGSDIENST JABBEKE-oudenburg-GISTEL-ICHTEGEM (JOGI)

Naar analogie van de HRI werd in het Noorden van de Provincie eveneens een regionale Woondienst opgericht. De Mandel is sedert mei 2005 aangesloten bij de Woondienst JOGI. Er is geen lidgeld verschuldigd. Bestuurder Gilbert Decloedt is namens De Mandel lid van de Algemene Vergadering.

### 1.5.4 IN ANDERE

#### 1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging "West-Vlaamse Bouwmaatschappijen", Boeveriestraat 42, 8000 Brugge. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Stefanie Vandenaabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2015 € 232.

De Mandel komt daarnaast een 3-tal keer per jaar samen met de West- Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen uit de koopsector om over actuele thema's te vergaderen.

#### 1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

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

In 2015 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats:

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Ardooie				X								X
Dentergem						X					X	
Diksmuide			X			X				X		
Hooglede						X				X		
Houthulst			X							X		
Ichtegem			X	X					X			
Ingelmunster			X							X		
Izegem						X					X	
Koekelare		X		X							X	
Kortemark			X			X		X				
Langemark					X						X	
Ledegem			X							X		
Lichtervelde					X					X		
Meulebeke				X								X
Moorslede					X					X		

Oostrozebeke			X						X		
Oudenburg				X					X		X
Pittem		X				X				X	
Poperinge					X						X
Roeselare			X						X		
Ruiselede			X								X
Staden					X				X		
Tielt				X			X				
Torhout					X			X			
Vleteren						X					
Wielsbeke			X						X		
Wingene				X							X
Zonnebeke			X					X			



# AANDACHTSPUNTEN IN 2015



## 2 AANDACHTSPUNTEN IN 2015

### 2.1 DE MANDEL WERD GEVISITEERD IN 2015

De 102 sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen krijgen sedert eind 2012 bezoek van een visitatiecommissie. Die beoordeelt hun prestaties op basis van gegevens uit de prestatiedatabank van de VMSW enerzijds, en op basis van gesprekken met bestuur, personeel, huurders en externe relaties van de maatschappij anderzijds.

Elke visitatiecommissie bestaat uit 3 visitatoren: één visitator die gespecialiseerd is in sociale huisvesting, één specialist in financiën en bedrijfskunde, en één specialist in de verkoop of verhuur van onroerende goederen. Bij het departement RWO werd daartoe een team van 12 experts aangesteld.

Zij beoordelen elke sociale huisvestingsmaatschappij op 6 zogenaamde 'prestatievelden':

1. beschikbaarheid van woningen
2. kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving
3. betaalbaarheid
4. sociaal beleid
5. interne werking en financiële leefbaarheid
6. klantvriendelijkheid

Sociale huisvestingsmaatschappijen met een goede beoordeling, kunnen uitstel krijgen voor hun volgende prestatiebeoordeling. Sociale huisvestingsmaatschappijen die minder goed presteren, kunnen gedwongen worden om een verbeterplan op te stellen voor hun minder goede punten. En maatschappijen die echt slecht scoren, kunnen hun erkenning verliezen.

Deze prestatiebeoordeling heeft tot doel:

- de SHM's in staat te stellen hun eigen prestaties te verbeteren;
- de minister alle relevante informatie te verstrekken voor de Vlaamse beleidsbeoordeling;
- transparante en eenduidige informatie te verschaffen over de werking van SHM's;
- de minister toe te laten de prestaties van de SHM's te meten en te volgen.

In november en december 2012 vonden 12 visitaties plaats en in 2013, 2014 en 2015 plande de visitatieraad telkens 26 visitaties. In 2016 volgen er nog 12 visitaties. Vanaf 2017 begint een tweede visitatieronde.

De visitatiegesprekken voor De Mandel gingen door in september 2015.

De visitatiecommissie bestond uit:

- de heer Swa Silkens, voorzitter van de visitatiecommissie
- de heer Peter Wittocx, commissielid
- de heer Gerard Van Bortel, commissielid en tevens voorzitter van de visitatieraad.

De leden van de raad van bestuur hebben in de vergadering van 17 december 2015 kennis genomen van de inhoud van het conceptrapport, dat uitgebreid werd toegelicht door de leden van de visitatiecommissie. Op 30 januari 2016 ontving De Mandel het definitief visitatierapport en in de vergadering van de raad van bestuur van 23 februari 2016 volgde een uitgebreide bespreking van dit rapport, vervolgens formuleerde de raad van bestuur een officiële reactie op het rapport.

Zowel bestuur als directie en personeel vonden de voorbereiding van deze visitatie en de gesprekken met de visitatoren bijzonder leerrijk. De visitatie bracht ons heel wat inspiratie en nieuwe ideeën voor de toekomst, wat moet en zal leiden tot een nog betere dienstverlening van onze klanten.

Wij mogen toch wel spreken van een uitzonderlijk goed rapport: De Mandel scoort op 5 operationele doelstellingen "uitstekend". Op alle andere operationele doelstellingen scoort zij "goed". Er worden ook vier goede praktijken naar voor geschoven door de leden van de visitatiecommissie.

Uiteraard zijn wij als bestuur trots op dergelijk rapport. Tegelijk zijn wij er ons zeer goed van bewust dat dit uitzonderlijk goed rapport ook een bijzonder grote uitdaging vormt voor de toekomst. Deze resultaten mogen en zullen er niet toe leiden dat De Mandel de lat in de toekomst minder hoog zal leggen. De Mandel zal hierbij nooit haar voortdurende aandacht voor haar klanten verliezen.

Voor de raad van bestuur van De Mandel was het bijzonder belangrijk te vernemen dat De Mandel sterke prestaties neerzet op vlak van sociaal beleid (prestatieveld 4). De visitatiecommissie - en de door de visitatiecommissie gehoorde actoren - waarden duidelijk sterk de werking van de dienst Tweezijdig, wat wij enkel maar kunnen bevestigen.

Tegelijk suggereert de visitatiecommissie echter om te onderzoeken hoe De Mandel de continuïteit van de dienst Tweezijdig beter kan waarborgen en verwacht zij een aantal bijkomende taken van de dienst Tweezijdig. Zo suggereert de visitatiecommissie De Mandel om, naast de huurdersadviesraad, ook bijkomende vormen van huurdersparticipatie op te zetten, waarbij meer aandacht gaat naar lokale groepen. Daarnaast verwacht de visitatiecommissie dat de dienst Tweezijdig meer bevestigingen afneemt bij haar klanten, periodiek bewonersvergaderingen organiseert en periodiek huisbezoeken aflegt bij haar huurders. De Mandel vervult reeds sedert 2008 een pioniersrol op vlak van huurdersparticipatie- en communicatie en is daar best wel fier op. De Mandel wenst haar voorbeeldrol op dit vlak dan ook te behouden en hecht in die zin dan ook groot belang aan de suggesties en bemerkingen van de visitatiecommissie omtrent de werking van de dienst Tweezijdig. We moeten echter ook realistisch zijn dat dit een serieuze bijkomende werklast betekent voor de dienst Tweezijdig, en dat dit met de huidige bezetting van de dienst (één medewerker) niet haalbaar is. De raad van bestuur zal bijgevolg een afweging moeten maken de komende jaren, hierbij uiteraard ook rekening houdend met de financiële gevolgen voor De Mandel, of zij deze dienst al dan niet zal uitbreiden.

Hieronder kan een samenvatting van de beoordeling door de visitatiecommissie per prestatieveld teruggevonden worden.

#### **PRESTATIEVELD 1: BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN**

*Beoordeling: goed voor huur- en koopactiviteiten*

In de periode 2010-2014 realiseerde De Mandel jaarlijks gemiddeld 250 woningen, huur en koop samen. Volgens haar planning bouwt ze 1.500 huur- en koopwoningen in de volgende 7 à 8 jaar. Ondanks de verkoop en de sloop van een groot aantal woningen draagt de SHM bij tot het behalen van het BSO voor huur- en koopwoningen in bijna alle gemeenten van haar actieterrain. De gemeenten geven geen prioriteit aan de realisatie van sociale kavels door de SHM. Ze rekenen daarvoor in de eerste plaats op de WVI.

In 2010-2014 bemiddelde de SHM 486 bijzondere sociale leningen voor een gemiddeld leenvolume van jaarlijks 14,6 miljoen euro. Volgens het aantal leningen en de hoogte van het lenings-bedrag behoort De Mandel tot middenmoot van de sector.

De SHM is in staat haar sociale woonprojecten te blijven realiseren door voortdurend gronden te kopen, te verkopen, te ruilen en te ontwikkelen waarbij ze weloverwogen verschillende methoden en werkwijzen gebruikt en combineert.

Uit de verscheidenheid, de grootte en de aantallen woningen blijkt een weloverwogen afstemming van het aanbod op de evoluerende noden en mogelijkheden van verschillende doelgroepen. Hierbij overlegt De Mandel met verschillende vzw's en OCMW's over een passend woningaanbod voor specifieke kleinere doelgroepen en noodsituaties.

#### **PRESTATIEVELD 2: KWALITEIT VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING**

*Beoordeling: goed voor huur- en koopactiviteiten*

In vergelijking met andere SHM's zijn de prestaties van De Mandel in het uitvoeren van het ERP 2020 voornamelijk bescheiden. De SHM plant echter een uiterst omvattende en complexe operatie die de financiële leefbaarheid van de maatschappij moet verzekeren en daarbij alle aspecten met betrekking

tot de kwaliteit en de kwantiteit van het patrimonium verenigt. Een grondige vernieuwing van het patrimonium staat op de agenda.

Er is geen uitgeschreven visie en strategie voorhanden, maar toch neemt De Mandel heel wat initiatieven waaruit de nodige aandacht blijkt voor milieuvriendelijkheid in functie van betaalbaarheid. De visitatiecommissie suggereert wel die impliciete visie en strategie explicieter te formuleren om voor iedereen de richting en de samenhang van de aanwezige initiatieven te verduidelijken.

De SHM heeft zowel aanpasbare als aangepaste woningen gerealiseerd. Ze heeft een duidelijke visie en strategie op het 'flexibel inzetten' en 'toegankelijk maken' van haar patrimonium voor de individuele bewoner, zowel huurder als koper.

### **PRESTATIEVELD 3: BETAALBAARHEID**

*Eindoordeel: goed voor huur- en koopactiviteiten*

De Mandel heeft kostprijbewust bouwen steeds beter weten te borgen in haar werking. In 2010 kwamen overschrijdingen van de subsidiabele kostprijplafonds nog regelmatig voor. De projectontwikkeling bij De Mandel is de afgelopen jaren verder geprofessionaliseerd. De maatschappij realiseerde dit door het invoeren van een, in eigen beheer, ontwikkeld systeem voor projectopvolging, door een strikte bewaking van de kostprijplafonds en door prijsbewust bouwen te verankeren in haar werkwijze via architectuurwedstrijden, duidelijke projectdefinities en bouwteams met partners die goed op elkaar zijn ingespeeld.

De huurlasten van De Mandel zijn laag, en dalen nog steeds. De SHM hanteert hierbij drie strategieën. Ten eerste het ontwerpen van nieuwe gebouwen op een manier die huurlasten zo laag mogelijk houdt. Ten tweede het bereiken van kostenbesparingen door de diensten die onderdeel uitmaken van de huurlasten zo voordelig mogelijk in te kopen, en ten derde het sensibiliseren en activeren van huurders. De visie waaruit deze strategieën voortkomen is niet schriftelijk vastgelegd en daardoor enigszins impliciet. De visitatiecommissie beveelt aan om dat alsnog te doen. Een dergelijke visietekst maakt het makkelijker om over visie, strategie, activiteiten en resultaten te communiceren met medewerkers, toeleveranciers, huurders en met lokale woon- en welzijnspartners.

### **PRESTATIEVELD 4: SOCIAAL BELEID**

*Eindoordeel: goed voor koop- en huuractiviteiten*

De Mandel zet in haar sociaal beleid en in de uitvoering van de basisbegeleidingstaken over de hele lijn een goede prestatie neer. De SHM zet zich in om uithuiszetting te vermijden en huurdersachterstal te minderen. De SHM is alert voor leefbaarheidsproblemen en zorgt ervoor dat de dienst Tweezijdig snel en adequaat kan reageren.

Met de huurdersadviesraad zit bewonersparticipatie en –communicatie ingebakken in de werking van de SHM. Zo krijgen huurders een belangrijke stem over de dienstverlening van de SHM.

De actoren loven de inzet van De Mandel rond huurdersbegeleiding. De SHM werkt intensief samen met andere diensten, of het nu gaat over het opvolgen van de huurder met betalingsproblemen, leefbaarheidsproblemen, bewonersbetrokkenheid of over de algemene begeleiding en ondersteuning van de huurder.

Ondanks de goede prestaties ziet de visitatiecommissie nog mogelijkheden om de werking te verbeteren. Zo is het protocol met de OCMW's rond uithuiszettingen aan actualisatie toe. Naast de structurele huurdersadviesraad kan de opzet en de ondersteuning van lokale bewonersgroepen de huurdersbetrokkenheid verhogen. Ook kan de SHM meer aandacht besteden aan een goede communicatie rond het opvolgen van herstellingwerken om de tevredenheid daarover bij huurders te verbeteren. Ten slotte is de visitatiecommissie van oordeel dat een bredere opvolging van het onderhoud van de woning door de huurder en de opmaak van een 'verhuisbegeleidingsplan' aangewezen is.

### **PRESTATIEVELD 5: INTERNE WERKING EN FINANCIËLE LEEFBAARHEID**

*Eindoordeel: goed voor huur- en koopactiviteiten*

De financiële leefbaarheid van De Mandel is goed. De maatschappij heeft na 2012 hard gewerkt aan het verbeteren van haar liquiditeitspositie en een financieel gezondere werking, Dit heeft zij met succes gedaan. De financiële vooruitzichten zijn goed, maar vragen wel constante aandacht en bijsturing. Inkomsten uit verkopen vormen voor de SHM een belangrijke voorwaarde voor positieve kasstromen. De Mandel is zich zeer bewust dat het handhaven van de huidige financiële gezondheid doorlopende aandacht vergt. Dat blijkt uit de intensieve manier waarop zij omgaat met de financiële planning, bijvoorbeeld door vooraf te toetsen wat de invloed van investeringsbeslissingen op toekomstige kasstromen zal zijn.

De Mandel besteedt veel aandacht aan het beheersen van haar kosten. Ze heeft een van de laagste werkings- en onderhoudskosten per woning in de sector. De meerwerken bij nieuwbouw zijn beperkt. De structurele- en frictieleegstand zijn de afgelopen jaren sterk afgenomen, doordat De Mandel sterker stuurt op het versnellen van de doorlooptijd van projecten en het verkorten van de leegstand tussen verhueringen.

De Mandel is in de afgelopen jaren in staat gebleken om het totale bedrag aan huurdersachterstallen te halveren. Ondanks dit goede resultaat is de huurderachterstal in vergelijking met andere maatschappijen nog steeds hoog. De Mandel doet wat binnen haar mogelijkheden ligt om sociale en domiciliefraude op te sporen en te bestrijden.

Door fusies is De Mandel gegroeid richting een echte woonmaatschappij die alle klassieke producten op het gebied van sociaal wonen aanbiedt: koop, huur en sociale leningen. De maatschappij bouwt in hoog tempo, maar heeft ook veel aandacht voor de sociale aspecten van het wonen. Dat komt tot uitdrukking in de goede samenwerking met OCMW's, SVK's en CAW's en de goed uitgebouwde bewonerswerking.

De SHM beschikt over een adequaat systeem voor interne controle. Procedures zijn beschreven en worden toegepast, maar zijn niet allemaal actueel en bieden ook niet altijd voldoende inzicht in wie verantwoordelijk is voor welke stappen. De visitatiecommissie vindt het bijzonder positief dat de bedrijfsrevisor jaarlijks externe audits uitvoert, die verder gaan dan zijn reguliere controletaken, waarbij de revisor zelf de thema's voor die audits bepaalt. De Mandel neemt de adviezen die uit de audits komen bijzonder serieus. Dat blijkt uit de invoering van werkschema's en de invoering van een 'track and trace'-systeem voor de onderhoudswagens.

De Mandel is een leergierige organisatie die vaak vooroploopt als het gaat om nieuwe initiatieven. Door middel van de huurderstevredenheidsmetingen, externe audits, de Huurdersadvies-raad en een goed uitgewerkte klachtenprocedure houdt de organisatie zich regelmatig een spiegel voor. Het leren en verbeteren zit in de genen van de organisatie. Dat blijkt ook uit de zorgvuldigheid waarmee De Mandel signalen van huurders en anderen omzet in verbeteracties. De visitatiecommissie hoopt dat De Mandel hiermee verder gaat, maar ook blijft doorgaan met het zoeken naar verbetermogelijkheden van initiatieven die zij in het verleden heeft genomen.

#### **PRESTATIEVELD 6: KLANTGERICHTHEID**

*Eindoordeel: goed voor huur- en koopactiviteiten*

De Mandel gaat voor kwaliteit in haar communicatie. Voorbeelden zijn de website, de brochure voor huurders en kandidaat-huurders, de voorkeur voor klare taal, het onder handen laten nemen van de briefwisseling door de huurdersadviesraad, de aandacht voor het onthaal in het kantoorgebouw, de netwerkvorming met andere actoren en de communicatieve aanpak in de verkoop van woningen. De Mandel investeert ook in de relatie en communicatie met andere actoren. Zij is een actieve partner in de overlegfora binnen haar actieterrein en engageert zich als lid of bestuurder bij verscheidene woon- en welzijnsactoren, wat een vlotte informatiedoorstroming mogelijk maakt. De SHM vindt de informatiedoorstroming naar de gemeentebesturen in haar groot actieterrein belangrijk en zet daartoe de nodige acties op.

In het verlengde van de huurdersadviesraad organiseert de SHM regelmatig themagerichte huurdersbevestigingen. De resultaten hiervan worden omgezet in beleidsaanbevelingen en actiepunten. Zo werkt de SHM constant aan verbetering van haar dienstverlening. Een tevredenheidsmeting voor de koopactiviteiten is recent opgestart, waardoor hiervoor nog geen acties zijn uitgewerkt.

Onder een goede praktijk wordt verstaan: werkwijze van een sociale huisvestingsmaatschappij die aantoonbaar resultaat heeft opgeleverd en die in een bepaalde context een zeer effectieve en efficiënte aanpak is gebleken en daarom als een voorbeeld onder de aandacht van andere SHM's en woonactoren wordt gebracht.

1. De Mandel beschikt over een, in eigen huis ontwikkelde, projectendatabase. Hiermee kan zij de ontwikkeling van nieuwbouw- en renovatieprojecten stroomlijnen en kosten terugdringen. Deze met standaard software (MS Access) gemaakte toepassing wordt intensief door alle diensten van De Mandel gebruikt. De database bestaat uit drie met elkaar verbonden dossiers, namelijk grond, infrastructuur en bouw. De Mandel gebruikt de database als instrument voor rapportering aan de raad van bestuur, om de financiële planning van de projecten te bewaken, maar fungeert ook als basis voor de projectopvolging.
2. De huurdersadviesraad werkt jaarlijks een bepaald thema uit om zo een advies te geven voor verbetering van de dienstverlening van de SHM. Het advies wordt voorgelegd aan de raad van bestuur die verplicht is haar standpunt te formuleren. Het advies wordt onderbouwd met gerichte huurdersbevragingen. Dit systeem maakt het mogelijk de werking te verbeteren vanuit de visie en de standpunten van de huurders.
3. De SHM rekent niet alleen op de vertegenwoordiger van de gemeente in de raad van bestuur om zo een directe informatiedoorstroming mogelijk te maken. De SHM zorgt voor rechtstreekse info-doorstroming door aan het betrokken gemeentebestuur een uittreksel uit het verslag van de bestuursvergadering te bezorgen, dit met de voor de betreffende gemeente relevante punten.
4. De Mandel schakelt de bedrijfsrevisor in om jaarlijks een externe audit uit te voeren op een door hem zelf te bepalen thema. Dit maakt het mogelijk om jaarlijks de werking op een onverwacht punt te verbeteren, dit met mooie resultaten. Een goed voorbeeld hieruit is het *'track-and-trace'* systeem, dat toelaat om de hersteldienst snel in te zetten waar nodig en dit met een minimum aan verplaatsing.

De onderstaande tabel geeft per prestatieveld (PV) en per operationele doelstelling (OD) een samenvatting van de beoordeling.

		Beoordeling voor huuractiviteiten	Beoordeling voor koopactiviteiten
<b>PV 1</b>	<b>BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN</b>	<b>GOED</b>	
		Goed	Goed
OD 1.1	De SHM realiseert nieuwe sociale huurwoningen	Uitstekend	n.v.t.
OD 1.2	De SHM realiseert nieuwe sociale koopwoningen	n.v.t.	Goed
OD 1.3	De SHM brengt sociale kavels op de markt	n.v.t.	n.v.t.
OD 1.4	De SHM verworft gronden en panden om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren	Goed	Goed
OD 1.5	De SHM stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	Goed	Goed
<b>PV 2</b>	<b>KWALITEIT VAN WONINGEN EN WOONOMGEVING</b>	<b>GOED</b>	
		Goed	Goed
OD 2.1	De SHM staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig	Goed	n.v.t.
OD 2.2	De SHM is milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid	Goed	Goed
OD 2.3	De SHM bouwt aanpasbaar	Goed	Goed
<b>PV 3</b>	<b>BETAALBAARHEID VAN WONEN</b>	<b>GOED</b>	
		Goed	Goed
OD 3.1	De SHM bouwt prijsbewust	Goed	Goed
OD 3.2	De SHM verhuurt prijsbewust	Goed	n.v.t.
<b>PV 4</b>	<b>SOCIAAL BELEID</b>	<b>GOED</b>	
		Goed	Goed
OD 4.1	De SHM zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	Goed	n.v.t.
OD 4.2	De SHM voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan	Goed	Goed
OD 4.3	De SHM betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	Uitstekend	n.v.t.
		Beoordeling voor huuractiviteiten	Beoordeling voor koopactiviteiten
OD 4.4	De SHM biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Goed	n.v.t.
<b>PV 5</b>	<b>INTERNE WERKING EN FINANCIËLE LEEFBAARHEID</b>	<b>GOED</b>	
		Goed	Goed



OD 5.1	De SHM is financieel leefbaar	Goed	
OD 5.2	De SHM beheerst haar kosten goed	Goed	Goed
OD 5.3	De SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	Goed	n.v.t.
OD 5.4	De SHM heeft en gebruikt een goed financieel plan	Uitstekend	
OD 5.5	De SHM streeft ernaar te evolueren naar een echte woonmaatschappij	Uitstekend	
OD 5.6	De SHM beschikt over een goed systeem van interne controle	Goed	
OD 5.7	De SHM is bereid tot verandering en verbetering	Goed	
<b>PV 6</b>	<b>KLANTVRIENDELIJKHEID</b>	<b>GOED</b>	
		Goed	Goed
OD 6.1	De SHM informeert burgers snel en duidelijk	Goed	Goed
OD 6.2	De SHM informeert beleidsinstanties en andere organisaties snel en duidelijk	Uitstekend	
OD 6.3	De SHM meet de tevredenheid van klanten	Goed	Goed



# BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD



## 3 BOUWACTIVITEITEN

### 3.1 OPLEVERINGEN

---

#### 3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 84 huurappartementen, 77 huurwoningen en 58 koopwoningen en 10 gesloopte woningen definitief opgeleverd :

##### 3.1.1.1 ROESELARE, GROENESTRAAT (AFWERKING)

Datum vrijdag 6 februari 2015  
Aannemer Decorteam Meuleman NV  
Ontwerper Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA

##### 3.1.1.2 TORHOUT, KOER VANTHUYNE / BLEKERIJSTRAAT - 5 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum vrijdag 6 maart 2015  
Aannemer Vacomet BVBA  
Ontwerper Ceenaeme en Neels arch. en ing.buro

##### 3.1.1.3 ROESELARE, O.L. VROUWSTRAAT / SINT-HUBRECHTSSTRAAT - 36 HUURAPPARTEMENTEN, 31 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Datum vrijdag 13 maart 2015  
Aannemer Chris Vuylsteke NV  
Ontwerper BURO II & ARCHI+I BVBA

##### 3.1.1.4 ROESELARE, GROENESTRAAT (NIEUWBOUW KANTOOR)

Datum maandag 30 maart 2015  
Aannemer Maes Algemene Bouw NV  
Ontwerper Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA

##### 3.1.1.5 ROESELARE, DENNENSTRAAT / ACACIASTRAAT / BERKENSTRAAT / HAPPESTRAAT / EIKSTRAAT - 36 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW EN RENOVATIE)

Datum maandag 4 mei 2015  
Aannemer Bekaert Building Company NV  
Ontwerper Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

##### 3.1.1.6 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN - 10 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum donderdag 28 mei 2015  
Aannemer Despierre Filip BVBA  
Ontwerper GC-architecten BVBA

### **3.1.1.7 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT - 16 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum maandag 8 juni 2015  
Aannemer Recon Bouw NV  
Ontwerper De Schacht Freddy

### **3.1.1.8 STADEN, KOORNBLOEMWEG / LELIEWEG / KROKUSWEG - 16 HUURWONINGEN, 16 KOOPWONINGEN, 32 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum maandag 31 augustus 2015  
Aannemer Damman NV  
Ontwerper Geldof Hans Architect

### **3.1.1.9 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN - 9 HUURWONINGEN, 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum donderdag 1 oktober 2015  
Aannemer Damman NV  
Ontwerper Dedene Rik-Demeyer Ivo TV

### **3.1.1.10 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum vrijdag 16 oktober 2015  
Aannemer Siemoens BVBA  
Ontwerper ART studio

### **3.1.1.11 KOEKELARE, TUINWIJK - 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum maandag 19 oktober 2015  
Aannemer Despierre Filip BVBA  
Ontwerper Seys Architectenbureau BVBA

### **3.1.1.12 HOOGLEDE, AMERSVELDESTRAAT - 3 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum donderdag 22 oktober 2015  
Aannemer Coghe M. & Zn  
Ontwerper Dewanckele Architect BVBA

### **3.1.1.13 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN - 5 HUURWONINGEN (SLOOP)**

Datum maandag 30 november 2015  
Aannemer Vancoillie - Tanghe BVBA  
Ontwerper Projekt-Team BVBA

### **3.1.1.14 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 31 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

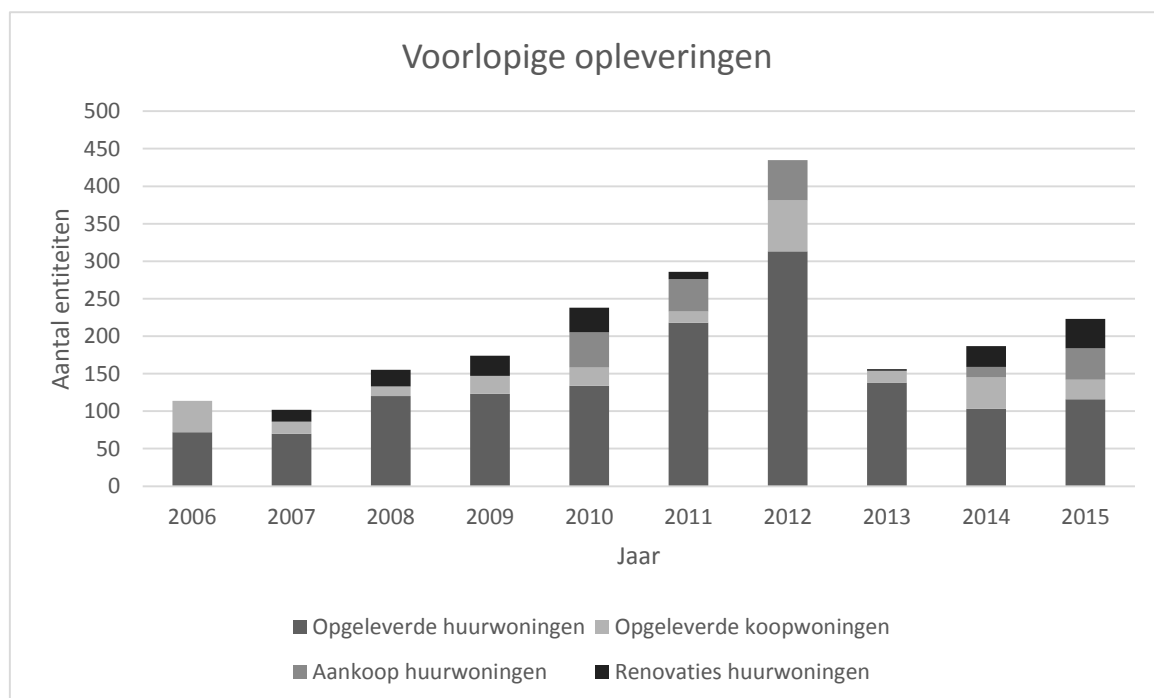
Datum donderdag 3 december 2015  
Aannemer Driemmo-Omniflat THV  
Ontwerper Huys Erik Architectenburo BVBA

### 3.1.1.15 OIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG - 8 KOOPAPPARTEMENTEN, 8 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum vrijdag 4 december 2015  
 Aannemer Bouwcentrale Modern  
 Ontwerper GC-architecten BVBA

### 3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 60 huurwoningen, 56 huurappartementen, 26 koopwoningen en renovatie van 39 huurwoningen en 3 garages voorlopig opgeleverd en 42 huurappartementen aangekocht in 2015.



### 3.1.2.1 SINT ELOUIS-WINKEL (LEDEGEM), DE HOOGTE - 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 9 januari 2015  
 Aannemer: Sabbe bedrijf BVBA  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 VO 2 (eindbedrag aanneming): € 849.002,18  
 VO 3 (boete): € 0,00  
 VO 4 (saldo verrekeningen): € -338,98  
 VO 5 (minwaarden): € 0,00  
 VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 7.500,00  
 VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### 3.1.2.2 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: dinsdag 27 januari 2015  
 Aannemer: Recon Bouw NV

Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 626.260,78
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 4.975,19
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 6.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 19.100,00

### 3.1.2.3 ROESELARE, VIJFWEGENSTRAAT - 3 GARAGES (RENOVATIE)

Datum: maandag 13 april 2015	
Aannemer: B & R NV	
Ontwerper: Projekt-Team BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 15.498,78
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -3.993,69
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.4 ROESELARE, JAN HIJOENSSTRAAT / ZANNEKINSTRAAT / KLOKKE-ROELANDSTRAAT / FIERHEIDSTRAAT - 39 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum: donderdag 16 april 2015	
Aannemer: Deruyck NV	
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.396.520,36
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 200.604,34
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.5 LEDEGEM, STIJN STREUVELSLAAN - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW 1 HUURWONING)

Datum: vrijdag 24 april 2015	
Aannemer: Verhelst Frans BVBA	
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 148.288,81
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.193,97
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.6 ROESELARE, MGR. EUGEN LARIDONSTRAAT - 42 HUURAPPARTEMENTEN (LEVERING IN NATURA)

Datum: donderdag 7 mei 2015	
Aannemer: Coussée-Bostoën NV	
Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	nvt
VO 3 (boete):	nvt
VO 4 (saldo verrekeningen):	nvt
VO 5 (minwaarden):	nvt



VO 6 (nog in orde te brengen werken): nvt  
VO 7 (uitgestelde werken): nvt

Conformverklaring door de VMSW: 26 juni 2015  
Aankoopbedrag constructie: 6.832.023 euro (inclusief studiekosten)  
Verlijden aankoopakte: 2 december 2015

### **3.1.2.7 BEVEREN (ROESELARE), RIDDERSSTRAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum: maandag 15 juni 2015  
Aannemer: Deforche BVBA  
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 280.401,27  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € -679,05  
VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 0,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### **3.1.2.8 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT / ALBERTSTRAAT - 25 HUURWONINGEN, 5 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 4 september 2015  
Aannemer: TV Catteeu - Furnibo NV  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 3.142.775,92  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € -60.962,11  
VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 60.000,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### **3.1.2.9 ROESELARE, BRUANESTRAAT / JUTESTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 17 september 2015  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Buro II - Blondel TV  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.589.867,54  
VO 3 (boete): € 2.313,68  
VO 4 (saldo verrekeningen): € 19.574,89  
VO 5 (minwaarden): € 1.980,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 43.000,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### **3.1.2.10 ZARREN (KORTEMARK), STADENSTRAAT / J. DEBOUTTESTRAAT - 19 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 9 oktober 2015  
Aannemer: Despierre Filip BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 2.323.842,46  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € -1.082.225,82

VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.11 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), KAPELMEERS - 9 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum:	donderdag 15 oktober 2015
Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Van Bockstael Erik BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.146.973,11
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 9.729,50
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 600,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.12 WIELSBEKE, ZWINGELKOTSTRAAT - 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum:	vrijdag 30 oktober 2015
Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Verbanck Paul
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 235.660,68
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.392,93
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 6.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.13 ROESELARE, RIJSELSTRAAT - 9 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum:	donderdag 19 november 2015
Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Architecten- & Ingenieursbureau Vanacker BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.030.079,35
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -10.611,60
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 8.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.14 RUMBEKE (ROESELARE), ZEGER MAELFAITSTRAAT / HOVENIERSSTRAAT - 37 HUURAPPARTEMENTEN**

Datum:	donderdag 26 november 2015
Aannemer:	Gabecon NV
Ontwerper:	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 4.119.039,05
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -49.649,54
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 50.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.15 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ENGELS HOF - 8 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	maandag 30 november 2015
Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	3 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 927.672,00
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.278,10
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 16.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 13.000,00

#### 3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Staden	Wankaardelaan / Oude Tramweg F2	Omgevingswerken	VO 10/07/2015
Ardooie	Eekhoutstraat fase 1	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 04/06/2015
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens	Omgevingswerken	DO 12/06/2015
Diksmuide	Lange Veldstraat	Omgevingswerken	DO 24/11/2015

## 3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2015

Eind 2015 waren de werken van 191 huurappartementen, 90 huurwoningen en 95 koopwoningen in uitvoering.

### 3.2.1 BESELARE (ZONNEBEKE), KERKPLEIN - 8 HUURAPPARTEMENTEN (SLOOP EN VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Studio Plus Architecten BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 21 september 2015
Contractuele einddatum:	woensdag 1 februari 2017
Nieuwe einddatum:	woensdag 1 februari 2017
Bestelbedrag:	€ 939.331,70
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	16 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 11.150,08
Percentage uitgevoerde werken:	1 %



### 3.2.2 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPPELVELD - 8 HUURWONINGEN, 21 HUURAPPARTEMENTEN, 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOW)

Aannemer: Damman NV  
 Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA  
 Aanvangsdatum: dinsdag 1 september 2015  
 Contractuele einddatum: dinsdag 21 februari 2017  
 Nieuwe einddatum: dinsdag 21 februari 2017  
 Bestelbedrag: € 5.013.406,61  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 18 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 687.451,83  
 Percentage uitgevoerde werken: 14 %



### 3.2.3 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

Aannemer: Coussée-Bostoën NV  
 Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA  
 Aanvangsdatum: donderdag 30 april 2015  
 Contractuele einddatum: dinsdag 7 februari 2017  
 Nieuwe einddatum: dinsdag 21 februari 2017  
 Bestelbedrag: € 4.530.014,37  
 Verrekeningen: € -28.970,50  
 Termijnverlenging: 14 dagen  
 Verstreken termijn: 34 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 766.316,39  
 Percentage uitgevoerde werken: 17 %



### 3.2.4 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT / PELIKAANSTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Deruyck NV  
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 2 maart 2015  
 Contractuele einddatum: maandag 4 april 2016  
 Nieuwe einddatum: maandag 4 april 2016  
 Bestelbedrag: € 724.663,31  
 Verrekeningen: € 7.872,82  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 70 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 598.527,93  
 Percentage uitgevoerde werken: 82 %



### 3.2.5 ICHTEGEM, ABDIJSTRAAT / SINT-BERTINUSLAAN - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
 Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 27 april 2015  
 Contractuele einddatum: maandag 30 mei 2016  
 Nieuwe einddatum: maandag 30 mei 2016  
 Bestelbedrag: € 586.140,24  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 56 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 212.415,80  
 Percentage uitgevoerde werken: 36 %



### 3.2.6 KOEKELARE, TUIWIKJ - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA  
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 2 maart 2015  
 Contractuele einddatum: zondag 14 februari 2016  
 Nieuwe einddatum: zondag 24 april 2016  
 Bestelbedrag: € 1.267.007,44  
 Verrekeningen: € -10.730,25  
 Termijnverlenging: 70 dagen  
 Verstreken termijn: 67 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 613.708,91  
 Percentage uitgevoerde werken: 49 %



### 3.2.7 LEDEGEM, OLMENLAAN - 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Deruyck NV  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 21 september 2015  
 Contractuele einddatum: woensdag 14 september 2016  
 Nieuwe einddatum: woensdag 14 september 2016  
 Bestelbedrag: € 1.268.723,50  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 22 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 92.921,58  
 Percentage uitgevoerde werken: 7 %



### 3.2.8 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

Aannemer:	Deforche BVBA
Ontwerper:	Vaneckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 9 februari 2015
Contractuele einddatum:	vrijdag 13 mei 2016
Nieuwe einddatum:	vrijdag 13 mei 2016
Bestelbedrag:	€ 1.053.709,60
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	66 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 370.681,37
Percentage uitgevoerde werken:	35 %



### 3.2.9 MEULEBEKE, TUINWIJK - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOW)

Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Verstaen Bart Architect
Aanvangsdatum:	maandag 16 februari 2015
Contractuele einddatum:	zondag 10 april 2016
Nieuwe einddatum:	zondag 24 april 2016
Bestelbedrag:	€ 568.092,49
Verrekeningen:	€ -2.986,88
Termijnverlenging:	14 dagen
Verstreken termijn:	68 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 352.950,28
Percentage uitgevoerde werken:	62 %



### 3.2.10 OOSTNIEUWERKE (STADEN), NOORDSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA  
 Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 27 april 2015  
 Contractuele einddatum: maandag 25 april 2016  
 Nieuwe einddatum: maandag 25 april 2016  
 Bestelbedrag: € 636.981,46  
 Verrekeningen: € 4.319,27  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 62 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 269.950,33  
 Percentage uitgevoerde werken: 42 %



### 3.2.11 OOSTNIEUWERKE (STADEN), SLIJPERSTRAAT / SPANJESTRAAT - 6 HUURWONINGEN, 12 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN, 12 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV  
 Ontwerper: bvba Archium en Jo Vaneekhout TV  
 Aanvangsdatum: woensdag 23 april 2014  
 Contractuele einddatum: woensdag 14 oktober 2015  
 Bestelbedrag: € 3.233.216,10  
 Verrekeningen: € 19.355,36  
 Termijnverlenging: 92 dagen  
 Verstreken termijn: 100 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 2.506.481,02  
 Percentage uitgevoerde werken: 77 %





### 3.2.12 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT - 14 KOOPWONINGEN (NIEUWBOW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Huys Erik Architectenburo BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 4 mei 2015
Contractuele einddatum:	maandag 15 augustus 2016
Nieuwe einddatum:	maandag 15 augustus 2016
Bestelbedrag:	€ 1.445.115,08
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	47 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 638.303,06
Percentage uitgevoerde werken:	44 %



### 3.2.13 POPERINGE, BELLESTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN

Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 5 januari 2015
Contractuele einddatum:	woensdag 9 maart 2016
Nieuwe einddatum:	maandag 23 mei 2016
Bestelbedrag:	€ 1.570.090,15
Verrekeningen:	€ -40.626,64
Termijnverlenging:	75 dagen
Verstreken termijn:	67 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 742.786,10
Percentage uitgevoerde werken:	49 %



### 3.2.14 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT / WORTELSTRAAT / HUGO VERRIESTSTRAAT – 44 HUURAPPARTEMENTEN, 44 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Cosimco NV  
 Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 11 augustus 2014  
 Contractuele einddatum: zondag 1 mei 2016  
 Nieuwe einddatum: zondag 1 mei 2016  
 Bestelbedrag: € 5.650.800,00  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 77 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 3.761.197,21  
 Percentage uitgevoerde werken: 67 %



### 3.2.15 ROESELARE, MGR. EUGEN LARIDONSTRAAT / OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV  
 Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 1 juni 2015  
 Contractuele einddatum: dinsdag 23 augustus 2016  
 Nieuwe einddatum: dinsdag 23 augustus 2016  
 Bestelbedrag: € 1.257.422,29  
 Verrekeningen: € 26.640,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 42 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 487.763,15  
 Percentage uitgevoerde werken: 38 %



### 3.2.16 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG / KANUNNIK DUBOISSTRAAT / ACHIEL LAUWERSSTRAAT - 13 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum:	maandag 30 november 2015
Contractuele einddatum:	donderdag 23 maart 2017
Nieuwe einddatum:	donderdag 23 maart 2017
Bestelbedrag:	€ 2.697.379,34
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	2 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 0,00
Percentage uitgevoerde werken:	0 %



### 3.2.17 ROESELARE, SPOELSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 5 mei 2014
Contractuele einddatum:	vrijdag 7 augustus 2015
Nieuwe einddatum:	maandag 30 november 2015
Bestelbedrag:	€ 1.926.034,58
Verrekeningen:	€ 37.195,84
Termijnverlenging:	152 dagen
Verstreken termijn:	101 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 1.542.583,66

Percentage uitgevoerde werken: 79 %



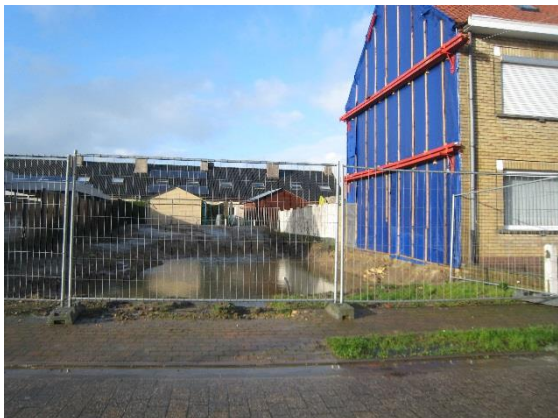
### 3.2.18 RUMBEKE (ROESELARE), KNOKULSTRAAT - 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: ACH BOUW NV  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Aanvangsdatum: maandag 5 januari 2015  
Contractuele einddatum: maandag 27 juni 2016  
Nieuwe einddatum: maandag 27 juni 2016  
Bestelbedrag: € 4.935.167,35  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 63 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 3.947.078,58  
Percentage uitgevoerde werken: 80 %



### 3.2.19 TORHOUT, ONZE-LIEVE-VROUWSTRAAT - 5 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Aanvangsdatum: maandag 21 september 2015  
Contractuele einddatum: woensdag 14 september 2016  
Nieuwe einddatum: woensdag 14 september 2016  
Bestelbedrag: € 769.660,15  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 22 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 32.775,00  
Percentage uitgevoerde werken: 4 %



### 3.2.20 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT / ZWALUWSTRAAT / KANARIESTRAAT / KOEKOEKSTRAAT - 23 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Damman NV  
 Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV  
 Aanvangsdatum: maandag 2 november 2015  
 Contractuele einddatum: dinsdag 9 januari 2018  
 Nieuwe einddatum: dinsdag 9 januari 2018  
 Bestelbedrag: € 3.118.164,06  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 5 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 44.023,23  
 Percentage uitgevoerde werken: 1 %



### 3.2.21 ZARREN (KORTEMARK), J. DEBOUTTESTRAAT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
 Aanvangsdatum: woensdag 1 april 2015  
 Contractuele einddatum: woensdag 4 mei 2016  
 Nieuwe einddatum: woensdag 4 mei 2016  
 Bestelbedrag: € 947.565,09  
 Verrekeningen: € -1.776,97  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 63 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 408.000,01  
 Percentage uitgevoerde werken: 43 %



### 3.2.22 ZONNEBEKE, TER BERKEN - 6 HUURWONINGEN, 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 2 februari 2015
Contractuele einddatum:	dinsdag 26 april 2016
Nieuwe einddatum:	dinsdag 26 april 2016
Bestelbedrag:	€ 950.571,06
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	69 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 397.151,61
Percentage uitgevoerde werken:	42 %



### 3.3 AANBESTEDINGEN BOUWPROJECTEN



#### 3.3.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: vrijdag 13 november 2015  
 Ontwerper: Verbanck Paul  
 Veiligheidscoördinator Ebico BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag excl BTW
Deruyck nv	8800	Roeselare	€ 889.481,57 – 3% korting
Coghe M. & Zonen	8830	Hooglede	€ 985.078,79
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 908.299,78
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 1.006.069,70 – 6% korting
Simoens bvba	8700	Aarsele	€ 967.219,94 – 7% korting

Het voorstel tot gunning werd op 23 november 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2015 het gunningsadvies. De werken werden eind 2015 nog niet gegund.

#### 3.3.2 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT - 9 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop  
 Aanbesteding: dinsdag 23 juni 2015  
 Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA  
 Veiligheidscoördinator Feys BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Deruyck nv	€ 1.167.075,76 – 2% korting	€ 1.140.591,20	€ 1.143.195,29
Simoens bvba	€ 1.220.562,46 – 6% korting	€ 1.144.410,82	€ 1.146.651,46
Damman nv	€ 1.170.836,85	€ 1.173.203,38	€ 1.173.203,38
Six bvba	€ 1.173.559,72	€ 1.173.820,77	€ 1.175.224,21
Recon Bouw nv	€ 1.192.010,27	€ 1.191.354,34	€ 1.193.651,19
Coghe M. & Zonen	€ 1.192.116,19 – 2% korting	€ 1.168.061,66	€ 1.170.289,67
Frans Verhelst bvba	€ 1.215.983,38 – 4% korting	€ 1.168.651,90	€ 1.170.792,99

Het voorstel tot gunning werd op 29 juli 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 14

oktober 2015 haar gunningsadvies. Op 24 november 2015 gunde De Mandel de werken aan Deruyck nv. De werken werden op 11 december 2015 besteld met als aanvangsdatum 1 februari 2016.

### 3.3.3 BESELARE (ZONNEBEKE), KERKPLEIN - 8 HUURAPPARTEMENTEN (SLOOP EN VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: woensdag 21 januari 2015  
 Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA  
 Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Bouwcentrale Modern nv	€ 941.274,84	€ 939.331,70	€ 942.304,04
Deruyck nv	€ 943.304,73	€ 947.709,86	€ 947.709,86
Siemoens bvba	€ 951.634,95	€ 951.728,91	€ 954.385,38
Coghe M. & Zonen	€ 981.272,88	€ 979.402,02	€ 982.923,06
Recon Bouw nv	€ 981.436,51	€ 979.745,12	€ 982.837,77
B&R Bouw en Renovatie nv	€ 1.123.088,04	€ 1.127.623,88	€ 1.131.039,99

Het voorstel tot gunning werd op 17 maart 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 8 mei 2015 haar gunningsadvies. Op 23 juni 2015 gunde De Mandel de werken aan Bouwcentrale Modern nv. De werken werden op 13 juli 2015 besteld met als aanvangsdatum 21 september 2015.

### 3.3.4 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPPELVELD - 8 HUURWONINGEN, 21 HUURAPPARTEMENTEN, 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3 en IP koop  
 Aanbesteding: woensdag 28 januari 2015  
 Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA  
 Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Damman nv	€ 4.997.788,68	€ 5.013.406,61	€ 5.013.406,61
Interconstruct nv	€ 5.204.256,24	€ 5.236.063,53	€ 5.253.699,11

Het voorstel tot gunning werd op 27 februari 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 7 april 2015 haar gunningsadvies. Op 26 mei 2015 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 19 juni 2015 besteld met als aanvangsdatum 1 september 2015.

### 3.3.5 GITS (HOOGLEDE), BRUGGESTEENWEG / STATIONSSTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3 en IP koop  
 Aanbesteding: woensdag 26 augustus 2015  
 Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA  
 Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. btw	Bestelbedrag excl. btw	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Bekaert Building Company NV	€ 2.675.973,15	€ 2.707.977,80	€ 2.720.188,47
Recon Bouw nv	€ 2.732.986,03	€ 2.761.730,20	€ 2.781.685,43
Bouwcentrale Modern nv	€ 2.801.196,65	€ 2.811.268,79	€ 2.835.589,99
Van Tornhout	€ 2.823.198,05	€ 2.860.986,48	€ 2.881.190,16
Chris Vuylsteke nv	€ 2.875.338,18	€ 2.900.703,49	€ 2.920.119,26
Deruyck nv	€ 2.995.636,81	€ 3.020.366,98	€ 3.047.754,32
Gabecon	€ 3.106.226,66	€ 3.091.154,28	€ 3.098.171,18

Het voorstel tot gunning werd op 13 oktober 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 13 november 2015 het gunningsadvies. De werken werden eind 2015 nog niet gegund gezien de



subsidie SBE nog niet toegekend werd.

### 3.3.6 LEDEGEM, OLMENLAAN - 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop

Aanbesteding: maandag 1 juni 2015

Ontwerper: Projekt-Team BVBA

Veiligheidscoördinator Projekt-Team BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Deruyck nv	€ 1.275.417,39	€ 1.268.723,50	€ 1.282.990,11
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.374.483,08	€ 1.354.905,09	€ 1.370.373,09
Coghe M. & Zonen	€ 1.376.084,88	€ 1.360.404,36	€ 1.379.301,29
Damman nv	€ 1.395.155,71	€ 1.385.623,07	€ 1.385.623,07
Recon Bouw nv	€ 1.406.248,60	€ 1.403.976,48	€ 1.418.286,41
Frans Verhelst bvba	€ 1.429.801,62	€ 1.417.853,91	€ 1.435.917,28
Siemoens bvba	€ 1.436.623,22	€ 1.421.768,40	€ 1.437.513,80

Het voorstel tot gunning werd op 30 juni 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 31 juli 2015 het gunningsadvies. De werken werden op 14 september 2015 besteld met als aanvangsdatum 21 september 2015.

### 3.3.7 OOSTROZEBEKE, ETINGEN - 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop

Aanbesteding: maandag 28 september 2015

Ontwerper: GC-architecten BVBA

Veiligheidscoördinator Feys BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Siemoens bvba	€ 505.473,58 – 6% korting	€ 474.760,14	€ 474.760,14
Bouwcentrale Modern nv	€ 478.576,86	€ 476.793,49	€ 478.576,87
Frans Verhelst bvba	€ 505.948,05 – 4,50% korting	€ 481.174,89	€ 481.174,89
Bostoën nv	€ 578.271,84	€ 576.642,84	€ 577.731,48
Canneyt bvba	€ 600.514,42 – 2% korting	€ 585.446,53	€ 588.504,13

Het voorstel tot gunning werd op 13 oktober 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 6 november 2015 het gunningsadvies. De werken werden op 11 december 2015 besteld met als aanvangsdatum 15 maart 2016.

### 3.3.8 ROESELARE, BRUANESTRAAT / KOORNSTRAAT - 28 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop

Aanbesteding: vrijdag 13 november 2015

Ontwerper: Buro II - Blondel TV

Veiligheidscoördinator Vecobo BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag excl. BTW
Recon Bouw nv	9991	Maldegem	€ 3.439.632,12
Damman nv	8540	Deerlijk	€ 3.638.261,20

Het voorstel tot gunning werd op 1 december 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 23 december 2015 het gunningsadvies. De werken werden eind 2015 nog niet besteld.

### 3.3.9 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG / KANUNNIK DUBOISSTRAAT / ACHIEL LAUWERSSTRAAT - 13 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3 en IP koop

Aanbesteding: maandag 30 maart 2015

Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
 Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Bouwcentrale Modern nv	€ 2.695.290,28	€ 2.697.379,34	€ 2.714.114,62
Deruyck nv	€ 2.824.912,85 – 3% korting	€ 2.745.678,59	€ 2.760.030,85
Damman nv	€ 2.819.378,12	€ 2.808.221,06	€ 2.816.963,66
Recon Bouw nv	€ 2.889.152,70	€ 2.888.826,39	€ 2.914.417,51
Frans Verhelst bvba	€ 3.060.904,45 – 3,5% korting	€ 2.954.241,73	€ 2.982.706,59

Het voorstel tot gunning werd op 11 mei 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 7 juli 2015 het gunningsadvies. De werken werden op 19 oktober 2015 besteld met als aanvangsdatum 30 november 2015.

### 3.3.10 ROESELARE, SPARSTRAAT - 11 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: donderdag 17 december 2015  
 Ontwerper: Cas architecten BVBA  
 Veiligheidscoördinator Feys BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag excl. BTW
Bouw & Renovatie nv	8930	Rekkem	€ 1.597.252,47
TV Coghe-Werbrouck	8830	Gits	€ 1.607.885,30
Recon Bouw nv	9991	Adegem	€ 1.450.947,01
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 1.421.511,81

Het gunningsverslag van de architect wordt begin 2016 verwacht.

### 3.3.11 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT / ZWALUWSTRAAT / KANARIESTRAAT / KOEKOEKSTRAAT - 23 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: maandag 30 maart 2015  
 Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV  
 Veiligheidscoördinator Demeyere & Roetynck BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Damman nv	€ 3.129.245,95	€ 3.118.164,06	€ 3.160.933,45
Recon Bouw nv	€ 3.188.134,21	€ 3.198.582,73	€ 3.211.267,33

Het voorstel tot gunning werd op 27 april 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 20 mei 2015 het gunningsadvies. De werken werden op 24 augustus 2015 besteld met als aanvangsdatum 2 november 2015.

### 3.3.12 TORHOUT, ONZE-LIEVE-VROUWSTRAAT - 5 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: donderdag 12 maart 2015  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Siemoens bvba	€ 797.422,33 – 5% korting	€ 769.660,15	€ 769.660,15
Coghe M. & Zonen	€ 793.632,99	€ 797.813,82	€ 797.813,82
Frans Verhelst bvba	€ 854.390,63 – 2% korting	€ 837.893,39	€ 837.893,39

Het voorstel tot gunning werd op 27 maart 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 20 mei 2015 het gunningsadvies. De werken werden op 15 juli 2015 besteld met als aanvangsdatum 21 september 2015.

### 3.3.13 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3

Aanbesteding: maandag 29 juni 2015

Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA

Veiligheidscoördinator Horrie Peter

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag excl. BTW	Bestelbedrag excl. BTW	Rangschikkingsbedrag excl. BTW
Damman nv	€ 773.220,24	€ 760.693,48	€ 772.000,57
Frans Verhelst bvba	€ 835.529,53 – 4% korting	€ 781.601,02	€ 808.277,36
Siemoens bvba	€ 871.835,18 – 6% korting	€ 779.682,45	€ 821.643,30
Deruyck nv	€ 828.124,70	€ 808.536,47	€ 837.871,87
Coghe M. & Zonen	€ 859.983,14	€ 821.856,78	€ 865.645,12
Six bvba	€ 893.200,27	€ 877.349,88	€ 902.766,65

Het voorstel tot gunning werd op 29 juli 2015 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 5 november 2015 het gunningsadvies. De werken werden eind 2015 nog niet besteld.

## 3.4 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

### 3.4.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Boncquetstraat te Ardoorie dienen 8 seniorenwoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd in 2013. De aanstelling van architect Paul Verbanck volgde begin 2014 en na opmaak en bijsturing van het schetontwerp werd in december 2014 het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur. Het definitief ontwerp werd op 6 augustus 2015 goedgekeurd en de werken werden op 13 november 2015 aanbesteed en eind december 2015 keurde de VMSW het gunningsverslag goed zodat de werken begin 2016 kunnen gegund worden.

### 3.4.2 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT

In 2011 werd een eerste fase van 18 appartementen opgeleverd en in gebruik genomen. De Mandel heeft naast dit terrein nog bouwgrond in eigendom, waarop ook een tweede fase kan komen. Bij de toekenning van de bouwvergunning voor de eerste fase, opperde het Agentschap Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Overheid dat zij bezwaren had om de gesuggereerde 10 huurappartementen als tweede fase in te vullen.

Op het lokaal woonoverleg van 13 december 2010 werd beslist om geen 10 huurappartementen maar wel sociale koopwoningen te realiseren. De raad van bestuur keurde het voorontwerp voor 9 sociale koopwoningen goed op 22 december 2011. Het werd daarna voor advies verstuurd naar de VMSW en het voorontwerp werd op 24 juli 2012 goedgekeurd door de VMSW.

Op 28 september 2012 vond de plenaire vergadering voor de infrastructuur plaats. Gezien de plannen op korte termijn van de gemeente voor aanleg van een garageweg, werd beslist te wachten op deze aanleg zodat de nieuwe wegenis en woningen op het juiste niveau kunnen aansluiten. De garageweg werd door de gemeente in 2013 aangelegd en het asbuilplan met de nodige niveaus werd eind juni 2013 bezorgd. Na het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de 9 woningen ingediend bij de gemeente, die op 10 februari 2014 verleend werd. Ondanks aandringen werd er weinig vooruitgang geboekt in het wegenisdossier. In het najaar 2014 bleek dat er bij het studie bureau onduidelijkheid was over de eigendomsgrenzen. Dit werd opgehelderd en er werd bij het studie bureau en de VMSW gevraagd om het ontwerp voor de wegeniswerken dringend op te maken. Door het uitblijven van de

infrastructuurwerken werd in het uitvoeringsdossier van de bouw een schorsing voorzien voor de wegeniswerken. De bouw van de 9 koopwoningen werd op 23 juni 2015 aanbesteed en op 24 november 2015 gegund. Op 24 november 2015 werden ook de infrastructuurwerken aanbesteed zodat dit project in 2016 in uitvoering kan gaan.

### **3.4.3 BESELARE, KERKPLEIN**

Op voorstel van het gemeentebestuur van Zonnebeke onderzocht De Mandel in 2009 een mogelijke opportuniteit bij het kopen van de parochiale zaal "Open Deur". De raad van bestuur van De Mandel heeft op 12 april 2011 de verwerving van deze eigendom goedgekeurd.

Op het terrein zouden een 5-tal appartementen kunnen gebouwd worden. Studio-Plus architecten werd aangesteld en het schetsontwerp werd opgemaakt. Uit de financiële planning bleek dat dit dossier verlieslatend zou zijn. Daarom werd het project herwerkt tot 8 huurappartementen. Het voorontwerp werd op 25 juni 2013 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW, die enkele opmerkingen formuleerde. Om de gelijkvloerse garage iets groter te maken, dient een kleine grondruil met de gemeente Zonnebeke te gebeuren, die zich hiertoe principieel akkoord verklaarde. Op 3 maart 2014 werd ook de stedenbouwkundige vergunning verleend. Het definitief ontwerp werd op 19 juni 2014 goedgekeurd door de VMSW maar door ontoereikende budgetten voor de sociale huur werd het project pas bij de beoordelingscommissie van 20 oktober 2014 op de korte termijn planning opgenomen. De aanbesteding vond plaats op 21 januari 2015 en op 23 juni 2015 werden de werken gegund aan Bouwcentrale Modern die de werken startte op 21 september 2015.

### **3.4.4 BEVEREN, WOLFAARDSTRAAT/PASTORIESTRAAT**

De Mandel heeft nog een 6 ha grond in Beveren achter het voetbalveld. In het verleden werden al enkele pogingen gedaan om deze grond te ontwikkelen maar het stadsbestuur zou hier graag een extra voetbalveld aanleggen en ook over de mogelijke ontsluitingen was er geen eensgezindheid. Na onderhandeling met het stadsbestuur werd er afgesproken te vragen aan de VMSW om een stedenbouwkundige studie op te maken voor de ontwikkeling van dit gebied waarbij zowel een voetbalveld als bebouwing moeten mogelijk worden.

In 2015 besliste stad Roeselare om een deel van de grond te kopen om een extra voetbalveld aan te leggen. Hierdoor kan de stedenbouwkundige studie voor de rest van het terrein in 2016 opgestart worden.

### **3.4.5 DADIZELE (MOORSLEDE), BEGONIALAAN**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Begonialaan te Dadizele dienen 8 eengezinswoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 24 juni 2014. De raad van bestuur stelde op 23 december 2014 de architecten Declerck-Daels aan voor deze opdracht. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 24 maart 2015 en het voorontwerp op 13 juli 2015. Op 10 november 2015 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend. Een mogelijke oplossing voor de herhuisvesting van de bewoners is het nieuwbouwproject in Dadizele, Kapelleveld dat op 1 september 2015 in uitvoering ging. In 2016 zal het uitvoeringsdossier opgemaakt worden waarbij de uitvoering dient afgestemd te worden op de herhuisvesting van de bewoners.

### **3.4.6 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPELLEVELD**

Tussen de Beselarestreet en de Heulebeek heeft de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur wegen- en rioleringswerken uitgevoerd, waarna De Mandel tussen 2007 en 2009 een eerste fase van 7 koop- en 19 huurwoningen bouwde. In oktober 2010 publiceerde De Mandel een nieuwe opdracht tot mededinging in het Belgisch Staatsblad om voor de resterende delen van het terrein een gemengd project van koop- en huurwoongelegenheden te ontwerpen.

De raad van bestuur weerhield op 22 februari 2011 de TV Alain Bossuyt/Jonas Vande Walle/Evelien Bossuyt (die ondertussen als bvba Studio Plus verder werken) als laureaat. Op 21 september 2011 werd het voorontwerp opgestuurd naar de VMSW. Hoewel de VMSW in de jury aanwezig was en het verslag van de jurering mee goedkeurde waarin werd vermeld als positief punt 'de noordelijk georiënteerde leefruimtes worden gecompenseerd door het zicht op de groenzone', bleef de VMSW na verschillende vergaderingen, een overleg met de voorontwerpencommissie in Brussel en een parlementaire vraag, bij haar standpunt dat het voorontwerp moest herwerkt worden zodat er geen

uitsluitend noordelijk georiënteerde leefruimtes zijn. De architecten hebben in 2012 het voorontwerp bijgevolg moeten herwerken en op 25 september 2012 werd het voorontwerp uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW.

Het voorontwerp van de omgevingswerken werd pas in 2013 ontvangen waarna de informatievergadering en plenaire vergadering werd georganiseerd. Het uitvoeringsdossier voor de woningen werd begin november 2013 ingediend bij de VMSW maar er werd in 2013 geen goedkeuring meer ontvangen. Sowieso was er in 2013 geen budget voorzien voor deze woningen bij de VMSW door een foute communicatie tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW bij opmaak van het UP2013. Het uitvoeringsdossier werd op 8 april 2014 goedgekeurd maar het duurde tot de beoordelingscommissie van 20 oktober 2014 vooraleer het dossier werd opgenomen op de korte termijn planning. De aanbesteding vond plaats op 28 januari 2015. De werken werden op 26 mei 2015 gegend aan Damman die op 1 september 2015 de werken startte. Voor de omgevingswerken die moeten aansluiten op de bouwwerken was er van de kant van de VMSW eind 2015 nog geen ontwerp. Ook enkele beperkte rioleringswerken die noodzakelijk zijn voor het project waren eind 2015 nog niet aanbesteed door de VMSW ondanks veelvuldig aandringen.

#### **3.4.7 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT (FASE 2)**

De eerste fase van 24 huurwoningen werd in 2011 voltooid. Naast deze woningen heeft De Mandel nog een stuk grond in eigendom. Oorspronkelijk was het de bedoeling om hier een appartement te realiseren maar gezien er de laatste jaren al veel sociale appartementen zijn bijgekomen in Diksmuide, werd er in samenspraak met het stadsbestuur beslist om toch voor woningen te gaan volgens het stramien van de eerste fase, waar de woningen rond een woonerf staan ingeplant. Architect Peter Seys werd belast met het opmaken van het schetsontwerp dat op 18 juni 2014 werd voorgelegd aan de VMSW. De opmerkingen van de VMSW werden verwerkt tot een aangepast schetsontwerp.

Voor de wegeniswerken werd op 14 februari 2014 aan de VMSW gevraagd een ontwerper aan te stellen. Na aanstelling in augustus 2014 werd op 2 oktober 2014 de startvergadering gehouden. Gezien het terrein overwoekerd is en in de vorige fase vervuiling werd aangetroffen, moet het terrein eerst bouwrijp gemaakt worden zodat de nodige grondstalen en hoogtepeilen kunnen genomen worden. Half november 2014 bezorgde studie bureau Plantec het dossier aan de VMSW maar dit werd pas halfweg 2015 ingediend bij stad Diksmuide. Afdeling Natuur en Bos gaf echter een ongunstig advies omdat ze het terrein beschouwt als een bos waardoor er een boscompensatie moet zijn. Deze boscompensatie kan bestaan in het bebossen van een ander terrein dat planologisch in aanmerking komt als bos of een financiële compensatie. Beide opties hebben een aanzienlijke financiële impact op het project maar de VMSW wil niet tussenkomen voor boscompensaties. Bijkomend probleem is dat het terrein naar alle waarschijnlijkheid vervuild is waardoor het aangewezen is alle bomen te rooien en de grond te saneren. In 2016 zal er verder naar een oplossing moeten gezocht worden om het dossier te deblokken.

#### **3.4.8 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT/SCHEPENDOMSTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lange Veldstraat en de Schependomstraat te Diksmuide dienen 8 seniorenwoningen en 16 eengezinswoningen herbouwd te worden. Na gunstig advies over het concept op het lokaal woonoverleg werd een architectuurwedstrijd opgestart. Voor de selectiefase werden maar liefst 13 kandidaturen ontvangen waarvan er 5 weerhouden werden om een offerte in te dienen tegen 23 februari 2016.

#### **3.4.9 DIKSMUIDE, TUINWIK (FASE 1)**

Op de locatie waar voorheen de voetbalterreinen van SV Diksmuide en een weide gelegen waren, is met het BPA Tuinwijk een bodembestemming vastgelegd voor de toekomst. Het terrein is gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Het BPA Tuinwijk voorziet een projectzone voor woningbouw. WVI en Covemaeker hebben de gronden in eigendom. Zij hebben gemeenschappelijk een verkavelingsvoorstel uitgewerkt, met een diversiteit aan bouwtypes. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door de Woonmaatschappij

IJzer&Zee. De VMSW stelde studiebureau BVP aan om de plannen en lastenboeken voor de infrastructuur op te maken.

De Mandel zal voor een eerste project beschikken over 16 kavels voor grondgebonden woningen. Voor deze eerste fase van 16 huurwoningen bestond reeds een architectuurcontract met architect Thierry Logier. Het voorontwerp werd in december 2012 voorgesteld aan de raad van bestuur en na aanpassing op 31 juli 2013 goedgekeurd door de VMSW.

De noodzakelijke archeologische onderzoeken werden gestart in 2013 maar in 2014 slaagde de VMSW er niet in de archeoloog het sleuvenonderzoek te laten afwerken. Uiteindelijk hervatte de archeoloog het sleuvenonderzoek op 3 februari 2015 waarbij het veldonderzoek 2 dagen in beslag nam. Uit de resultaten bleek dat er nog een vervolgonderzoek voor archeologie nodig is. De VMSW hield de aanbesteding voor het vervolgonderzoek op 8 september 2015, het bevel van aanvang werd eind november 2015 gegeven maar dan was het terrein te nat om archeologische opgravingen te doen.

Herhaaldelijk werd aan de VMSW gevraagd om het wegenisdossier verder te zetten.

### **3.4.10 DIKSMUIDE, TUINWIJK (FASE 2)**

Net als het hierboven genoemde project, gaat het ook hier over de projectzone gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Volgens het BPA Tuinwijk is daar een projectzone voor woningbouw vastgelegd. De WVI en Covemaeker zijn de eigenaars van het volledige terrein. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door IJzer&Zee. De VMSW stelde studiebureau BVP aan om de infrastructuur op te maken.

Naast een aantal loten voor grondgebonden woningen, kreeg De Mandel ook een projectzone voor huurappartementen toebedeeld voor een tweede project. Het betreft een driehoekig lot aan de zijde van de Woumenweg. Voor deze tweede fase van 12 huurappartementen werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Architectenbureau Boits-Van Bouwel was laureaat van de wedstrijd. Om een rationeler concept te krijgen werd in overleg met stad Diksmuide en de WVI gesleuteld aan de voorschriften van de verkaveling. Eind 2013 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW. Dit werd goedgekeurd op 16 januari 2014 en resulteerde in een voorontwerp dat op 9 oktober 2014 door de VMSW werd goedgekeurd. Voorlopig kan er niet verder gewerkt worden aan dit dossier door het ontbreken van wegenis, zie voorgaande project.

### **3.4.11 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (KLOOSTER)**

De Mandel kocht in december 2009 het klooster en nabijgelegen eigendommen jegens de vzw Zusters van Vincentius a Paulo te Anzegem. In overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten voor het leveren van diensten, schreef De Mandel in 2009 een architectuurwedstrijd uit voor de omvorming van dit klooster tot woongelegenheden. Op 23 februari 2010 besliste de raad van bestuur om de architectuuropdracht voor dit project toe te vertrouwen aan de TV Ir. Arch. Alain Bossuyt – Vandewalle/Bossuyt uit Roeselare.

In het eerste opzet was het de bedoeling om circa 23 sociale huurappartementen te voorzien en een 10-15 assistentiewoningen (serviceflats) voor het OCMW. Omwille van praktische en financiële problemen, kwamen De Mandel, het stadsbestuur en het OCMW in oktober 2010 overeen dat de piste van samenwerking met het OCMW in het kader van assistentiewoningen mocht verlaten worden. ADO Icarus kreeg wel een voorafgaande vergunning voor de uitbouw van een project voor zelfstandig wonen (ADL cluster).

Op 4 augustus 2011 werd het voorontwerp voor 37 huurappartementen goedgekeurd door de VMSW. In 2011 had de VMSW de procedure voor de aanstelling van een ontwerper voor de infrastructuurwerken nog niet afgerond. Hierdoor kon de architect niet verder werken aan de uitvoeringsplannen voor de nieuwe huurappartementen. Tevens is er mogelijkheid om gemeenschapsvoorzieningen onder te brengen in het project waarbij voor maximum 60% subsidie van de VMSW kan gekregen hebben. Deze mogelijkheden werden overlegd met het stadsbestuur, dat bereid was de uitbating en eigendom over te nemen en 40% te betalen.

Uit de financiële planning bleek dat dit project veel te duur was, waardoor dit deels herwerkt werd. Het nieuwe stadsbestuur was ook geen voorstander meer van de gemeenschapsvoorzieningen maar was wel bereid om de kapel over te nemen. Het nieuwe voorontwerp voor 40 huurappartementen waarvan 12 ADL-appartementen, werd op 27 augustus 2013 goedgekeurd door de VMSW. Ook de plenaire vergadering voor de omgevingswerken werd georganiseerd.

Het uitvoeringsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 30 april 2014. Begin juli 2014 werd de definitieve subsidie-aanvraag voor de ADL-woningen ingediend. Met de naastliggende school werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om gezamenlijk de gebouwen af te breken.

De werken werden aanbesteed op 6 oktober 2014 maar pas op 24 maart 2015 gegund wegens vertraging in het toekennen van de ADL-subsidies. De werken werden gestart op 30 april 2015 en zijn ondertussen volop in uitvoering. Eind 2015 waren de infrastructuurwerken nog niet aanbesteed door de VMSW.

#### **3.4.12 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT/KOUTERWEG**

De Mandel kocht in december 2009 deze eigendom jegens de vzw Zusters van Vincentius a Paulo. In overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten voor het leveren van diensten, schreef De Mandel op 21 december 2009 een architectuurwedstrijd uit voor het toekomstige bouwproject te Emelgem

Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht te gunnen aan het architectenbureau Goedefroo&Goedefroo. Een eerste voorontwerp werd ingediend in september 2010. Gezien de architect weinig vertrouwd is met de ontwerp-onderrichtingen van de C-2008, en de VMSW een striktere controle deed op de conformiteit met de C-2008, diende het architectenbureau het schetsontwerp verschillende keren te herwerken. Het voorontwerp werd uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW. Het project betreft de bouw van 8 huurwoningen en 6 koopwoningen, langsheen een nog aan te leggen weg. Gezien er infrastructuur nodig is voor dit project, dient er gewacht te worden op het wegenisdossier. De plenaire vergadering werd gehouden op 20 september 2013 maar het ontwerp van de wegenis werd niet meer ontvangen in 2013. Op 28 juli 2014 ontving De Mandel het ontwerp voor de wegenis en de raad van bestuur keurde dit ontwerp en kostenaandeel goed op 23 september 2014. Eind 2015 waren de wegeniswerken nog niet aanbesteed. Het bouwdoossier is klaar voor aanbesteding sinds 22 oktober 2015. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 14 december 2015 maar de aanpalende bureu tekenden beroep aan tegen deze vergunning omdat ze de huidige garageweg te smal vinden en graag over de grond van De Mandel willen rijden. De uitweg is nochtans notarieel vastgelegd.

#### **3.4.13 GITS (HOOGLEDE), BRUGSESTEENWEG/STATIONSSTRAAT**

De NV De Lijsterbesse / Groep Thiers had reeds met dit project deelgenomen aan de CBO-procedure 2008 en de CBO-procedure 2009. Het ontwerp voorzag een viertal blokken met in totaal 25 appartementen. Drie identieke blokken van 7 woonegelegenheden zijn bestemd als huurappartementen. Het vierde blok bestond uit koopappartementen en wordt gekoppeld aan een ontvangsbureel ten behoeve van het Dienstencentrum Gid(t)s / vzw Dominiek Savio.

Wegens kostprijsrisico heeft de Groep Thiers beslist om niet meer verder deel te nemen aan de CBO-procedure. Er volgden onderhandelingen om enkel de gronden te verkopen aan De Mandel, die deze vervolgens zelf zou bebouwen na het organiseren van een klassieke aanbesteding. Gezien Buro II reeds als architect aangesteld was door de Groep Thiers en zij de nodige ervaring hebben in sociale huisvesting, werd beslist met Buro II verder te werken. Wel dienden de plannen herwerkt te worden tot 11 koopappartementen en 14 huurappartementen, aangepast aan rolstoelgebruikers. Het schetsontwerp werd in 2012 verscheidene keren aangepast en in september 2012 goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd vervolgens op 6 mei 2013 goedgekeurd en de bouwaanvraag werd eind 2013 ingediend.

Na de opstartvergadering voor de wegenis was al duidelijk dat de coördinatie van de wegenis zeer complex zal zijn gezien er zeer veel betrokken partijen zijn. Op de plenaire vergadering van 4 oktober 2013 werden de nodige afspraken gemaakt. Het ontwerp voor de wegenis werd in 2014 niet ontvangen, enkel de stedenbouwkundige vergunning voor zowel wegenis als bouw van de appartementen werd verkregen.

Voor de bouw van de appartementen werd ook het definitief ontwerp opgemaakt en door de VMSW goedgekeurd op 3 oktober 2014. Ondanks veelvuldig aandringen en verschillende beloftes werd er in 2015 geen uitvoeringsontwerp voor de infrastructuur ontvangen van de VMSW. Gezien de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de appartementen zou vervallen op 10 april 2016 werd de bouw van de appartementen op 26 augustus 2015 aanbesteed met een schorsing na de funderingswerken voor de wegeniswerken. Gezien dit project in aanmerking komt voor subsidie SBE voor het koopgedeelte maar het budget nog niet beschikbaar was, werden de werken nog niet gegund.

#### **3.4.14 HANDZAME, LINDENLAAN**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lindenlaan te Handzame dienen 9 huurwoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 23 juni 2015, na verder overleg met het gemeentebestuur zal de procedure voor aanstelling van de architect opgestart worden.

#### **3.4.15 HOOGLEDE, KLEINE STADENSTRAAT**

De NV Novus Projects bezat een eigendom te Hoogdele van circa 2,5 hectare, die een geheel vormt met een eigendom van de WVI van ruim 1 hectare en een eigendom van de gemeente. Het terrein ligt gedeeltelijk in woonzone aan een uitgeruste weg en gedeeltelijk in woonuitbreidingsgebied dat nog moet uitgerust worden met infrastructuur.

Op 20 oktober 2010 kocht De Mandel de gronden van NV Novus aan die in het woonuitbreidingsgebied gelegen waren. Een particulier kocht de gronden in het woongebied.

De raad van bestuur besliste op 28 september 2010 om de architectuuropdracht open te stellen voor de bouw van circa 28 huur- en 28 koopwoningen. Na diverse vergaderingen met het gemeentebestuur en de WVI werd het bestek voor de architectuurwedstrijd goedgekeurd. Het programma voor De Mandel werd vastgesteld op ongeveer 20 huurwoningen en 20 koopwoningen. De Mandel publiceerde vervolgens de openbare oproep tot mededinging voor de opmaak van het verkavelingsontwerp en de architectuur voor zowel de gronden van haarzelf, van het gemeentebestuur Hoogdele en van de wvi. Op 16 december 2011 werden 8 offertes ingediend. Na de jurering werd Studio Plus Architecten aangesteld. Het schetsontwerp werd opgemaakt. Studiebureau Cnockaert werd aangesteld voor de wegenis.

Door de overschrijding van het sociaal objectief voor kavels was er lange tijd onduidelijkheid over de subsidiëring van de sociale kavels van WVI en de gemeente. Voor de buffering van het regenwater zouden ook best de lager gelegen percelen verworven worden. De WVI onderhandelde hierover maar de eigenaar gaf, zonder de WVI op de hoogte te brengen, een zakelijk recht aan Novus om deze gronden te ontwikkelen. Een eerste overleg met Novus vond plaats maar zonder concrete afspraken. In 2014 en 2015 werden verschillende pistes onderzocht voor de afvoer en buffering van het hemelwater. Door het sterk hellende terrein en de verhanglijn van de omliggende riolering is de beste oplossing via de grond waar Novus een zakelijk recht op heeft. Onderhandelingen met Novus over de regenwaterbuffers gaven echter geen bruikbare oplossing. De gemeente besliste daarom zich terug te trekken waardoor een voorontwerp voor de infrastructuur kan opgemaakt worden. De gemeente is wel bereid om de nodige toegang naar de nieuwe verkaveling over haar grond te laten lopen. De bestaande samenwerkingsovereenkomst zal dus in die zin moeten aangepast worden.

#### **3.4.16 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Houthulst, Sint-Hubertusstraat zouden 7 huurwoningen gerenoveerd worden. Tijdens het plaatsbezoek in 2015 constateerde de dienst gebouwenbeheer dat de woningen in slechtere staat waren dan gedacht waardoor ingrijpende verbouwingen zouden nodig zijn. Dit strookt niet met de filosofie van de herbouw en renovatieplanning waarbij het uitgangspunt was dat er enkel beperkte renovaties worden uitgevoerd en in geval van ingrijpende werken er over gegaan wordt naar herbouw. Daarom werd dit project toegevoegd aan de herbouwplanning en zal er in 2016 een architect aangesteld worden.

#### **3.4.17 ICHTEGEM, ABDIJSTRAAT/ SINT-BERTINUSLAAN**

In uitvoering van de vroegere renovatieplanning werd beslist deze 4 huurwoningen te slopen en te herbouwen, te meer daar Abdijstraat 8 opgenomen werd in het register van onbewoonbare woningen. Na een onderhandelingsprocedure werd Thierry Logier aangesteld als architect. Na enkele aanpassingen werd het schetsontwerp goedgekeurd door de VMSW op 24 april 2012. Ook het voorontwerp werd goedgekeurd. Na toekenning van de stedenbouwkundige vergunning werd het uitvoeringsdossier besteld. Dit werd goedgekeurd op 27 mei 2014 en de werken werden op 13 oktober 2014 aanbesteed. De werken werden gegund op 23 december 2014 en gingen op 27 april 2015 in uitvoering.



### **3.4.18 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT (FASE1)**

NV Matexi wenste een eerste fase op te starten van haar masterplan "Wallemote". De sociale last in deze verkaveling bestond uit 3 bouwpercelen. Op de vergadering van de Wooncommissie van de stad Izegem (=Lokaal Woonoverleg) van 16 mei 2011 kwam men overeen dat de sociale last zou bestaan uit 3 koopwoningen, die door De Mandel zou kunnen gerealiseerd worden. Het bestek voor aanstelling van een architect werd opgemaakt maar on hold gezet wegens de vernietiging van delen van het decreet Grond- en Pandenbeleid en het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen. Gezien de grote financiële risico's voor De Mandel werd het overleg met Matexi opgestart om dit project te annuleren.

### **3.4.19 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT (FASE 2 )**

Aansluitend op de eerste fase wil NV Matexi een tweede fase verkavelen waarin niet-uitgeruste grond verkocht zal worden aan De Mandel en de Izegemse Bouwmaatschappij. Voor De Mandel zijn er 10 loten voorzien bestemd voor de bouw van koopwoningen. Na het verlenen van de verkavelingsvergunning zal De Mandel samen met de Izegemse Bouwmaatschappij een dossier moeten indienen bij de VMSW voor de wegenis. Door de vernietiging van delen van het decreet Grond- en Pandenbeleid en het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen is het af te wachten hoe dit dossier verder zal evolueren.

### **3.4.20 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT**

Op 8 februari 2012 kwam NV Novus / Quercus Consult het ontwerp van verkaveling voorstellen aan het Lokaal Woonoverleg. Rekening houdend met de aanwezigheid van 19 bouwpercelen bedraagt de sociale last in de nieuwe voorgestelde verkaveling VK Wallemotestraat 2 loten. Na bespreking adviseerde de Wooncommissie (Lokaal Woonoverleg) op 8 februari 2012 om de 2 loten als sociale koopwoningen te realiseren, met De Mandel als initiatiefnemer. De aankoopakte werd op 16 december 2013 verleden. Architect Jo Vaneeckhout werd door de raad van bestuur aangesteld op 27 oktober 2015 voor de bouw van 2 woningen op deze loten en het schetsontwerp werd op 10 november 2015 besteld.

### **3.4.21 KLERKEN, SINT-PIETERSSTRAAT/SINT-LAURENTIUSSTRAAT**

De raad van bestuur besliste op 27 november 2007 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor grond naast het MPI in de Sint-Pietersstraat in Klerken. Op deze terreinen wordt door de WVI een verkaveling van 16 loten ontwikkeld met een sociale last van 6 woningen. De nieuwe straatnaam zal Sint-Laurentiusstraat zijn. In overleg met de WVI en gemeente Houthulst werd voorgesteld om samen met de WVI als aanbestedende overheid op te treden voor de aanleg van de wegenis waarbij De Mandel voor de sociale woningen de subsidie SSI aanvraagt. Op deze wijze kan er niet-uitgeruste grond gekocht worden waarbij de wegenis gesubsidieerd wordt door de VMSW. De WVI heeft op 11 september 2013 reeds een ontwerper en veiligheidscoördinator ontwerp aangeduid voor de wegeniswerken conform de wet op de overheidsopdrachten. Gezien naast de WVI ook De Mandel zal optreden als aanbestedende overheid, besliste de raad van bestuur om ook Studiebureau Lobelle bvba uit Jabbeke aan te stellen als ontwerper voor de infrastructuurwerken in Klerken, Sint-Pietersstraat – Sint-Laurentiusstraat. In 2014 werd een architectuuropdracht uitgeschreven en Project-Team werd in december 2014 aangesteld door de raad van bestuur. Het schetsontwerp werd op 21 april 2015 goedgekeurd en het voorontwerp op 6 november 2015. Het voorontwerp van de wegenis werd bezorgd aan de VMSW en de goedkeuring werd op 7 juli 2015 verkregen waarna het ontwerp werd opgemaakt. In december 2015 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor zowel de woningbouw als infrastructuur ingediend bij de gemeente en werd het ontwerp van de wegenis aan de VMSW bezorgd.

### **3.4.22 KOEKELARE, STATIONSSTRAAT**

Op de vergadering van het Lokaal Woonoverleg van 26 oktober 2010 wees het gemeentebestuur van Koekelare op een opportuniteit voor De Mandel voor de bouw van sociale woningen op de hoek van de Stationsstraat en de Noordomstraat.

Op 30 augustus 2011 besliste de raad van bestuur de grond aan te kopen van de NV Grondig van Roeselare. Via het gemeentebestuur van Koekelare vernam De Mandel dat er een bouwvergunning

werd toegekend voor 8 ruime appartementen en 16 garages, maar dat die bouwvergunning inmiddels is komen te vervallen sedert maart 2010.

Op het lokaal woonoverleg werd het programma vastgesteld op 6 huurappartementen en 3 koopwoningen. In 2013 werd de architectuuropdracht uitgeschreven en architect Peter Seys werd aangesteld op 17 december 2013. Na contact met de burens bleek dat De Mandel geen recht heeft om de doorgang aan de perceelsgrens te overbouwen en dat er geen akkoord met de burens mogelijk was. Het schetsontwerp werd aangepast naar 5 huurappartementen en 3 koopwoningen.

Op 8 december 2014 werd het schetsontwerp goedgekeurd, het voorontwerp op 23 maart 2015. Uit proeven in kader van het grondverzet bleek dat er bodemvervuiling aanwezig was op het perceel hoewel de grond met een blanco bodemattest aangekocht was. Omdat een perfecte coördinatie nodig is tussen grondsanering en bouw, werd de sanering aan het bouwdoosier toegevoegd. Voor de grondsanering werd een subsidieaanvraag voor SSI ingediend bij de VMSW en het voorontwerp SSI werd op 2 december 2015 goedgekeurd. Het uitvoeringsdoosier voor zowel bouw als SSI werd eind 2015 ingediend bij de VMSW.

### **3.4.23 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 2)**

De eerste fase van de Tuinwijk (12 woningen) werd voltooid in september 2014 maar door het uitblijven van de wegeniswerken door de VMSW konden deze werken nog niet volledig in gebruik genomen worden. Gezien de huurders van de tweede fase moeten verhuizen naar de eerste fase, kon er niet gestart worden aan de tweede fase. In de 2de fase is voorzien in het herbouwen van de woning Tuinwijk 14 samen met het herbouwen van de 4 andere woningen van het bouwblok. Omdat Tuinwijk 4 en 6 leeg staan en niet meer voldoen voor verdere verhuring werden de huisnr's 2, 4, 6 en 8 ook opgenomen in de opdracht. In fase I werd een herhalingsopdracht voorzien zodat dit kan gegund worden aan dezelfde aannemer. Eind 2013 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend bij het gemeentebestuur die op 22 april 2014 de vergunning verleende. Het definitief ontwerp werd op 10 april 2014 goedgekeurd door de VMSW. De offerte van aannemer Despierre werd aan de VMSW voorgelegd en op 24 februari 2015 gegund. De sloop van de woningen aan het plein moest gecoördineerd verlopen met de wegeniswerken en startte op 2 maart 2015. De wegeniswerken startten op 9 maart 2015 waarna aannemer Despierre al gedeeltelijk startte met de herbouw. Pas nadat de wegeniswerken voldoende gevorderd waren, konden de laatste huurders van fase 2 naar fase 1 verhuizen en werden ook deze woningen gesloopt. De herbouw is momenteel volop in uitvoering.

### **3.4.24 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 3)**

Na uitvoering van de eerste en tweede fase zal ook de derde en laatste fase moeten uitgevoerd worden. In deze derde fase zullen nog 5 woningen vervangen worden. Na uitvoering van deze derde fase zullen alle woningen van De Mandel in de Tuinwijk vernieuwd zijn. Samen met de heraanleg van het middenplein zal deze wijk dan volledig opgefrist zijn.

Gezien de woningen van fase 3 leeg staan wegens mutatie van de huurders naar fase 1, werd al een sloopaanvraag ingediend voor de 4 aaneengeschakelde woningen, waarvoor op 15 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Voor de herbouw is er verdichting mogelijk en besliste de raad van bestuur op 24 november 2015 om een onderhandelingsprocedure uit te schrijven om een architect aan te stellen. De offertes moeten ingediend worden tegen 25 januari 2016.

### **3.4.25 LANGEMARK-POELKAPPELLE, BOTERBLOEMSTRAAT 11**

Na het onderhoud met eigenaar Vanderjeugt in 2008, vond geen verdere evolutie plaats in dit doosier.

### **3.4.26 LANGEMARK, WILGENLAAN / EIKENLAAN**

Op de herbouwplanning werd de vervanging van de 8 seniorenwoningen aan de Wilgenlaan en Eikenlaan te Langemark opgenomen. Eind 2014 werd dit op het lokaal woonoverleg besproken en werd beslist om de 2 aanpalende woningen in de Wilgenlaan nu al mee te nemen in het project ipv in de volgende fase zodat er gezocht kan worden naar een optimalisatie van het aantal woningen op deze gronden. De gemeente is ook bezig met de opmaak van een nieuw RUP ter vervanging van het bestaande BPA zodat de voorschriften en de nieuwe invulling op elkaar kunnen afgestemd worden. In 2015 werd een architectuuropdracht uitgeschreven, Projekt-Team diende een voorstel in met 14

huurwoningen in vervanging van de 8 seniorenwoningen. De 2 aanpalende eengezinswoningen in de Wilgenlaan betekenden in geen enkele offerte een meerwaarde zodat ze terug uit de opdracht geschrapt werden en hernomen worden met de overige eengezinswoningen in de Wilgenlaan.

Het schetsontwerp werd op 14 augustus 2015 goedgekeurd. Gezien het ontwerp voorziet in een bijkomende garageweg zal hiervoor nog een studiebureau moeten aangesteld worden. Er moet ook nog duidelijkheid komen over de uitbreiding van de riolering zodat dit indien nodig mee kan opgenomen worden in de opdracht voor het studiebureau. Gezien de vraag van de omwoners om de bestaande garages te behouden werd een opmetingsplan besteld om mogelijkheden tot inpassing uit te klaren.

Voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient eerst het RUP goedgekeurd te worden, de gemeente denkt deze procedure in het najaar van 2016 te kunnen voltooien.

### **3.4.27 LEDEGEM, BOOMLANDSTRAAT / OLMENLAAN**

De gemeente Ledegem wenst een ca. 2-tal hectare van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van Ledegem te ontwikkelen, in functie van sociale kavels. Om de woningbehoefte van de kern op te vangen, verkiest de gemeente om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Boomlandstraat te ontwikkelen. Dit woonuitbreidingsgebied wordt als inbreidingsgericht beschouwd gezien het volledig ingesloten ligt tussen de bebouwing van de Sint-Pieterstraat, de Kortewagenstraat en de Sint-Eloois-Winkelstraat. In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid en rekening houdend met de eis van de provincie West-Vlaanderen dient 25% van het project te bestaan uit sociale woningen. De gemeente Ledegem wenst dat De Mandel hier 11 koopwoningen bouwt. In samenspraak met het gemeentebestuur werd voorzien in 1 sociale kavel.

Er werd een verkoopsovereenkomst afgesloten met Hectaar, de akte werd pas verleden na aanleg van de wegen medio 2014. De sociale kavel werd in 2014 reeds verkocht.

Begin 2014 werd Project-Team aangesteld. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 28 april 2014, het voorontwerp op 26 juni 2014 en de bouwvergunning werd op 29 september 2014 verleend. Na goedkeuring door de VMSW van het definitief ontwerp op 24 maart 2015 werden de werken op 1 juni 2015 aanbesteed. Aannemer Deruyck startte de uitvoering op 21 september 2015. Gezien de bouwwerken ongeveer een jaar na oplevering infrastructuur al in uitvoering gingen, is De Mandel bij de eerste bouwers in de verkaveling en blijkt nogmaals dat het uitvoeren van de sociale last niet noodzakelijk lang aansleept.

### **3.4.28 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN (FASE E)**

Om over voldoende potentiële kopers te beschikken, werd eerst verkoop van fase D afgewacht. Oorspronkelijk werd uitgegaan van een 5tal huurwoningen en 15tal koopwoningen maar door de melding van het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen, zal dit programma herbekeken worden. Pas als er meer klaarheid is over het toekomstig kader voor koopwoningen en afstemming met een mogelijk nieuw project, zal dit hernomen worden.

### **3.4.29 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT 6 DE HOOP (FASE 2)**

De raad van bestuur van de HMWV (Huisvestingsmaatschappij voor West-Vlaanderen) stelde in 1998 Dedene&Demeyer aan als ontwerper voor dit project. Op 13 augustus 2007 werd, mits een voorafgaande dadingsovereenkomst, een nieuw contract tussen De Mandel en de ontwerpers opgesteld.

Op 29 maart 2010 weigerde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar evenwel de stedenbouwkundige vergunning voor 9 appartementen, waarbij het schepencollege van Lichtervelde in juni 2009 ook reeds een ongunstig advies gegeven had.

Na veel omwegen en onderhandelingen met zowel ontwerpers als de gemeente Lichtervelde werd voor dit project een consensus gevonden zowel op esthetisch als op stedenbouwkundig vlak. Er ontstond een nieuw voorontwerp betreffende de bouw van 6 huurappartementen, zoals vooraf besproken met het schepencollege van Lichtervelde.

De raad van bestuur keurde het voorontwerp op 24 augustus 2010 goed, op voorwaarde dat er kostenbesparingen werden bekomen zodat de bouwkost onder het NFS2-financieringsplafond zou komen.

Ook de VMSW liet op 14 december 2010 nog opmerkingen kennen, waardoor het voorontwerp diende aangepast te worden. Dit voorontwerp diende in 2011 nog verschillende keren aangepast te worden maar werd uiteindelijk goedgekeurd. Bij aanvraag van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning

bleek dat het RUP gewijzigd was terwijl de gemeente geen opdracht had gegeven de deelzone voor De Mandel te wijzigen. Ook enkele burendienden bezwaren in tegen het project. Op vraag van het gemeentebestuur werd het project stilgelegd.

Sociale werkplaats Tordale vroeg via de gemeente om een viertal appartementen te voorzien voor begeleid wonen. Na overleg werkten de architecten een nieuw ontwerp uit. Dit schetsontwerp werd in 2014 en 2015 verschillende keren aangepast aan de opmerkingen van de VMSW.

### **3.4.30 MEULEBEKE, BONESTRAAT**

In de vergadering van 25 mei 2010 keurde de raad van bestuur het document "haalbaarheidsonderzoek- bouwen van aanleunappartementen achter het OCMW, Bonestraat, Meulebeke" goed. De Mandel zal op grond van het OCMW aanleunappartementen (aangepaste woningen) in het systeem van sociale woningen bouwen.

Op 11 augustus 2011 vond er een vergadering plaats met de heer Brecht Vermeulen en mevrouw Hilde Smits van De Mandel en de heren Tom Vanpoucke en Luc Vullers van het OCMW van Meulebeke om het ontwerp van lastenboek van deze geïntegreerde opdracht op te maken waarna dit werd goedgekeurd door de raad van bestuur en het OCMW.

De Mandel publiceerde vervolgens de openbare oproep tot mededinging voor de opmaak van het masterplan en het ontwerp voor de bouw van aanleunappartementen/assistentiewoningen. Er werden 4 offertes ingediend die na de eerste ronde van de jurering allemaal toegelaten werden tot de tweede ronde. Na de tweede ronde werd GC-architecten van Meulebeke aangesteld. Het schetsontwerp werd ingediend en verwerkt tot een voorontwerp dat op 31 juli 2013 werd goedgekeurd. Eind 2013 vond ook de plenaire vergadering plaats maar deze werd geschorst omdat de infrastructuur en omgevingsaanleg samen met de uitbreiding van de assistentiewoningen van het OCMW en de uitbouw van het private woonzorgcentrum GVO worden bekeken. Deze ontwerpen waren nog niet ver genoeg gevorderd waardoor de plenaire vergadering op 5 februari 2014 moest hernomen worden.

De gemeente Meulebeke besliste ook om een lokaal toewijzingsreglement op te maken zodat de aanleunappartementen voorbehouden worden voor senioren.

Aquafin maakte bekend een collector te willen aanleggen waarbij een mogelijk scenario langs de Karel Vanmanderstraat was. Hierdoor moest het ontwerp voor de wegenis tijdelijk on hold worden gezet. In september 2014 werd vernomen dat Aquafin het tracé langs de Karel Vanmanderstraat niet weerhouden had. Het nieuwe ontwerp voor de wegenis werd op 12 januari 2015 goedgekeurd door gemeente Meulebeke. Op 24 september 2015 vroeg de gemeente om het ontwerp opnieuw aan te passen gezien de ontwikkeling aan de overkant van de straat in een stroomversnelling was gekomen. In oktober 2015 vroeg de gemeente om ook het profiel volledig te herwerken zodat er fietspaden voorzien worden. Op 17 december 2015 keurde De Mandel het nieuwe ontwerp en bijhorend kostenaandeel goed. Eind 2015 was er nog geen stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuur.

Het uitvoeringsontwerp voor de appartementen werd op 20 november 2015 goedgekeurd door de VMSW en de aanbesteding werd gepubliceerd waarbij de offertes op 7 januari 2016 ingediend moeten worden.

### **3.4.31 MEULEBEKE, TUINWJK**

De raad van bestuur besliste op 6 december 2010 om de vacatures open te stellen voor de ontwerpoperdracht voor de renovatie of sloping met vervangende nieuwbouw van 4 woningen in de Tuinwijk via een onderhandelingsprocedure. Architect Bart Verstaen werd aangesteld, het schetsontwerp werd ingediend en goedgekeurd waarna ook het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd. De stedenbouwkundige vergunning werd op 7 oktober 2013 verleend. Het uitvoeringsbestek werd op 20 maart 2014 goedgekeurd maar het duurde tot eind juni 2014 vooraleer er budget werd voorzien bij de VMSW. De werken werden op 6 oktober 2014 aanbesteed en de werken werden op 27 januari 2015 gegund aan Frans Verhelst die de werken startte op 16 februari 2015.

### **3.4.32 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT**

In een totale verkaveling van 78 woongelegenheden moeten 43 percelen als sociale woongelegenheden kunnen aangeboden worden. Dat vloeit voort uit de voorwaarden die de

Provincie West-Vlaanderen in 2005 heeft opgelegd voor het kunnen aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied.

Villabouw Bostoën is eigenaar van de gronden en had enkele jaren geleden nog het idee via de CBO-procedure niet alleen de gronden te verkopen, maar ook de woningen te kunnen bouwen.

Maar NV Villabouw Bostoën veranderde later van visie en stelde vervolgens voor om de 43 percelen te verkopen aan De Mandel, in uitgeruste toestand. Ze beschikte sedert mei 2010 over een verkavelingsvergunning.

De vraagprijs van Bostoën NV bleef echter een stuk hoger liggen dan het schattingsverslag dat op 31 augustus 2010 verkregen werd. Na een overleg tussen NV Bostoën en De Mandel heeft De Mandel bij het Aankoopcomité een geactualiseerd schattingsverslag opgevraagd. Het Aankoopcomité stelde echter vast dat er bij de recentste verkopen in Moorslede, Ledegem en Zonnebeke geen referentiepunten waren die de vraagprijs van NV Bostoën verantwoordde als huidige marktwaarde. In 2012 en 2013 bleef elke partij op haar standpunt waardoor er geen wijziging is in dit dossier. In 2014 werden de onderhandelingen opnieuw opgestart. Met behulp van de gemeente werd er een compromis bereikt waarbij De Mandel de 8 loten aan de Gentsestraat aankoopt om te verkopen als sociale kavel en 11 loten in de nieuwe insteekweg, de Camille Coolstraat aankoopt om er 13 koopwoningen te bouwen. De nodige verkavelingswijziging werd verleend op 28 juli 2015. De kavels werden na de zomer te koop aangeboden.

#### **3.4.33 MOORSLEDE, CAMILLE COOLSTRAAT**

Na akkoord over de aankoop van de grond in deze nieuwe verkaveling dienden ook de bouwplannen opnieuw op punt te worden gesteld. De architect had echter geen tijd om dit op korte termijn aan te pakken en vroeg daarom de opdracht door te schuiven aan architect Paul Verbanck.

Het schetsontwerp voor de 13 koopwoningen werd opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 26 oktober 2015. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 22 december 2015. Het voorontwerp wordt begin 2016 verwacht.

#### **3.4.34 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT**

Eind december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod van De Mandel om de circa 2700 m<sup>2</sup> aan te kopen. De Mandel schreef een architectuurwedstrijd uit voor deze locatie. De TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys werden door de jury geselecteerd als laureaat. De raad van bestuur gunde vervolgens de opdracht en stelde de TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys aan als architect. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 november 2011. Pas na verschillende aanpassingen werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW maar uit de financiële planning bleek dat dit dossier sterk verlieslatend was. Het project werd herwerkt waarbij ook in de zeer diepe tuinzone woningen voorzien worden. Na overleg met het gemeentebestuur en Infracx bleek dat er een probleem is voor de afwatering van de woningen in de tuinzone. Het gemeentebestuur had ook opmerkingen over het appartement aan de straat. Er werd afgesproken het ontwerp volledig te herwerken met de bedoeling om meer entiteiten te voorzien aan de straatzijde. Het aangepaste schetsontwerp voor 14 huurappartementen werd zowel met de gemeente als de VMSW besproken en op 17 december 2015 goedgekeurd door de VMSW. Gezien de grond opgenomen is in een oude verkaveling, werd eind 2015 een aanvraag tot verkavelingswijziging ingediend alsook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

#### **3.4.35 OOSTNIEUWERKE, NOORDSTRAAT**

Op 26 augustus 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht voor de Noordstraat 10 te gunnen aan het architectenbureau Jan Claeys. Aangezien er nog een aantal administratieve vragen waren bij de architectuurovereenkomst, kon in 2010 nog geen bestelling geplaatst worden voor het voorontwerp. Begin 2011 werd het voorontwerp besteld en na verschillende aanpassingen op vraag van de VMSW, werd het voorontwerp uiteindelijk goedgekeurd. Ook de bouwvergunning werd aangevraagd en verleend. In 2008 was dezelfde architect ook aangesteld geweest voor de Noordstraat 20. Naast nr 10 en 20 bleek ook nr 8 en nr 22, palend aan nr 10 en 20 nog in eigendom van De Mandel. Alle 4 deze woningen werden samen gevoegd in 1 project zodat er rationeler kan gewerkt worden. In plaats van huurwoningen worden 4 koopwoningen voorzien. Het BSO voor huurwoningen is in Staden immers al ruimschoots gehaald. Eind 2013 werd het uitvoeringsdossier overgemaakt aan de VMSW en op 8 april 2014 werd de goedkeuring verkregen. Eind juni werd er budget toegekend aan het project en de

werken werden op 6 oktober 2014 aanbesteed. De werken werden op 27 januari 2015 gegund aan aannemer Siemoens die op 27 april 2015 de uitvoering startte.

### **3.4.36 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT (FASE 1)**

De Mandel plant de bouw van 25 sociale koopwoningen te Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat (BPA Driehoek). Dit gebeurt op gronden van cvba Mijn Huis (Harelbeke), op uitdrukkelijke vraag van het gemeentebestuur die daar een gemengd project wenst te realiseren.

De raad van bestuur van cvba Mijn Huis heeft in zitting van 24 augustus 2010 principieel beslist een recht van opstal aan De Mandel te geven voor de realisatie van 25 koopwoningen.

De raad van bestuur ging op 24 augustus 2010 akkoord met het voorontwerp voor de wegen- en rioleringswerken, opgemaakt door studiebureau Demey in opdracht van de VMSW. Deze werken gingen in 2013 in uitvoering.

In het voorjaar van 2012 werd het voorontwerp voor de bouwwerken opgestuurd aan de VMSW. Ook hier formuleerde de VMSW opnieuw opmerkingen. Na aanpassing van de opmerkingen werd het voorontwerp op 18 juni 2012 goedgekeurd. De architect diende de bouwvergunning in die op 30 mei 2013 verleend werd. Om de verkoop van de woningen te spreiden werd het dossier in 2 fases opgesplitst waarbij de tweede fase met een herhalingsopdracht kan gegund worden. Slechts na lang aandringen diende de architect eind 2013 zijn definitief dossier in voor de eerste fase van 14 koopwoningen, de nodige aanpassingen werden pas in april 2014 ontvangen. Na goedkeuring door de VMSW en opname op het budget eind oktober 2014 werden de werken op 24 november 2014 aanbesteed. Op 24 februari 2015 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Recon die op 4 mei 2015 de werken startte.

### **3.4.37 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT (FASE 2)**

Indien de eerste fase van 14 koopwoningen vlot verkoopt, kan de tweede fase van 11 koopwoningen met een herhalingsopdracht gegund worden.

### **3.4.38 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN (FASE 2)**

De Mandel heeft in een eerste fase 10 sociale koopwoningen gebouwd te Oostrozebeke, aan Ettingen. Na aanleg van de wegenis in de verkaveling kunnen nog 4 koopwoningen door De Mandel gebouwd worden. Dit gebeurt op gronden van de cvba Mijn Huis (Harelbeke), op uitdrukkelijke vraag van het gemeentebestuur die aldaar een gemengd project wenst te realiseren. Mijn Huis zal op dezelfde site 18 huurappartementen, 4 seniorenwoningen en 10 gezinshuurwoningen realiseren.

De raad van bestuur van cvba Mijn Huis heeft in zitting van 24 augustus 2010 beslist een recht van opstal aan De Mandel te verlenen voor de realisatie van de koopwoningen in Ettingen.

Het voorontwerp voor de woningen van de eerste fase werd op 27 oktober 2011 goedgekeurd. Voor de tweede fase van 4 woningen wordt met hetzelfde voorontwerp gewerkt en werd in 2015 het definitief ontwerp opgemaakt. De stedenbouwkundige vergunning werd reeds op 24 april 2014 verleend. De wegeniswerken werden op 16 september 2014 door de VMSW aanbesteed en in 2015 uitgevoerd worden. De bouw van de 4 koopwoningen werd aansluitend gepland. Het uitvoeringsdossier werd op 8 mei 2015 goedgekeurd en op 28 september 2015 aanbesteed. De raad van bestuur gunde de werken op 24 november 2015 aan aannemer Siemoens die bevel van aanvang kreeg om op 15 maart 2016 te starten. Zowel de huurwoningen van Mijn Huis als de koopwoningen van De Mandel zullen dan in het voorjaar van 2017 klaar zijn zodat de omgevingswerken aansluitend kunnen uitgevoerd worden.

### **3.4.39 OOST-VLETEREN, WOESTENSTRAAT/H. DEBERGHSTRAAT**

De Mandel en de WVI beslisten om samen een woonuitbreidingsgebied aansluitend op de kern van Oost-Vleteren te ontwikkelen. Op 12 september 2012 kocht De Mandel reeds 10.014 m<sup>2</sup> grond in onverdeeldheid met de WVI voor de realisatie van een gemengd project tussen de Woestenstraat en de H. Deberghstraat in Oost-Vleteren. Het andere perceel van 8.884 m<sup>2</sup> kon niet aangekocht worden maar de WVI slaagde erin dit te ruilen en verkocht een deel aan De Mandel. Deze gronden blijven in onverdeeldheid tot na aanleg wegenis maar op basis van het verkavelingsplan werd het percentage netto bruikbare grond voor WVI zijnde 67,84% en voor De Mandel zijnde 32,16% bepaald.

Op deze gronden zal de WVI 20 sociale kavels realiseren en De Mandel 10 huurwoningen en 10 koopwoningen, te spreiden over 2 fases van telkens 5 huur- en 5 koopwoningen. Studiebureau Cnockaert werd aangesteld voor ontwerp van de wegenis.

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Vijf architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen. De laureaat was de tijdelijke vereniging Urbain Architectencollectief en Sileghem en partners. Het schetsontwerp werd opgemaakt en door de VMSW op 2 december 2014 goedgekeurd en het voorontwerp op 24 maart 2015.

In 2014 werd ook het archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk is maar aangezien dit niet binnen een redelijke termijn kon uitgevoerd worden was de WVI bereid om dit te organiseren met subsidie van de VMSW. Dit archeologisch vervolgonderzoek zal op 12 januari 2016 aanbesteed worden.

De plenaire vergadering voor de wegenis werd op 13 februari 2015 gehouden maar het voorontwerp werd pas op 9 juni 2015 goedgekeurd door de VMSW. Eind 2015 kon de verkavelingsaanvraag en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor infrastructuur en woningbouw ingediend worden. De uitvoering van de woningbouw zal waarschijnlijk in 2 fases van telkens 5 huur- en 5 koopwoningen opgesplitst worden.

#### **3.4.40 OUDENBURG, BELLEROCHESTRAAT (ETTELGEMSTRAAT)**

Het college van burgemeester en schepenen heeft het globaal inrichtingsplan (dat door het BPA verplicht was) op 18 februari 2009 goedgekeurd. De VMSW kwam met De Mandel, de WVI en de twee private partners (nv Novus en nv Immo Danneels) een verdeelsleutel overeen m.b.t. de kosten voor de aanleg van de wegen- en rioleringswerken.

De archeologische opgravingen op het terrein van De Mandel werden reeds in 2009 uitgevoerd. Voor wat de terreinen van de WVI en de 2 private projectontwikkelaars betreft, dienden de archeologische opgravingen nog te gebeuren. Op 1 juli 2010 was een plenaire vergadering gepland m.b.t. de gesubsidieerde aanleg van infrastructuur te Oudenburg, nabij de Ettelgemstraat. Maar op 14 juni 2010 ontving de VMSW een gezamenlijk schrijven van de nv Novus en de nv Immo Danneels, waarin vermeld werd dat de kostprijs voor de archeologische opgravingen voor hen van die aard is dat het project niet meer haalbaar is. De VMSW besliste om de plenaire vergadering uit te stellen voor onbepaalde duur. Het project raakte daarmee volledig geblokkeerd.

Indien er helemaal geen overeenkomst kan gevonden worden met de twee private projectontwikkelaars, heeft De Mandel aan het stadsbestuur gesuggereerd om – eventueel samen met de WVI – de eigendommen over te kopen zodat die kunnen aangekocht worden voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels. De WVI zou echter al enige tijd geleden een bod aan nv Immo Danneels gedaan hebben, dat lager zou gelegen hebben dan hun verwervingskost. Eind 2011 heeft nv Novus aangegeven bereid te zijn samen te werken om een oplossing te verkrijgen.

In 2012 lukte het na overleg met alle partijen om een principiële akkoord te krijgen om het dossier terug vlot te trekken. Aan de gemeente werd gevraagd om een afwijking bij de minister aan te vragen mbt de sociale kavels van de WVI. Pas in juli 2013 nam de minister een beslissing ivm de subsidiëring van de infrastructuur voor sociale kavels in de verkaveling. Er werd afgesproken dat de WVI in 2014 een gezamenlijke aanbesteding voor de archeologische opgravingen zal doen voor de gronden van de WVI, Novus en Danneels. De aan te leggen riolering werd ook al besproken en hieruit bleek dat een bijkomende verwerving of ondergrondse inname zal noodzakelijk zijn om het regenwater aan te sluiten op de beek.

In 2014 werd het archeologisch onderzoek op de terreinen van de WVI, Novus en Danneels eindelijk afgerond. Voor de buffer en afvoer van regenwater werd door alle partijen in samenwerking met het stadsbestuur bijkomende grond aangekocht. Naast de langsgracht wordt een wandelpad aangelegd dat aansluit op een bestaand pad zodat er een mooie en functionele verbinding ontstaat. Elke partij wenste aanpassingen te doen aan de inplanting zodat er een aangepast globaal inrichtingsplan moest opgemaakt worden. Eind 2014 werd het nieuwe globale inrichtingsplan gefinaliseerd en dit werd op 27 januari 2015 goedgekeurd door het stadsbestuur. Op 28 april 2015 vond de plenaire vergadering plaats. Novus kwam echter terug op de gemaakte afspraken rond aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst maar draaide tenslotte bij zodat het addendum eind 2015 door alle partijen werd goedgekeurd. Novus, Danneels en de WVI dienden eind 2015 een verkavelingsaanvraag in voor hun gedeelte en De Mandel diende een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de bouw van de 34 huurappartementen en 4 huurwoningen.

Op het lokaal woonoverleg werd ook afgesproken om voorrang te geven aan 65plussers in 20 appartementen gezien de ligging naast het WZC en dienstencentrum van het OCMW. De stad zal in 2016 hiervoor een lokaal toewijzingsreglement opmaken.

#### **3.4.41 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAAT**

Het Aankoopcomité heeft reeds enkel jaren geleden meegedeeld dat ze het voorlopig niet opportuun vinden om een nieuwe schatting op te maken, zolang het BPA niet definitief is goedgekeurd. Maar sedert kort kan een gemeentebestuur echter geen BPA's meer maken die afwijken van het gewestplan. Eerst moet het ruimtelijk structuurplan van Oudenburg goedgekeurd worden en pas daarna kan de gemeente een RUP opmaken voor de nieuwe bodembestemming. Voorlopig kan De Mandel geen verdere stappen ondernemen.

#### **3.4.42 POELKAPELLE, SCHIETHOEK**

Samen met de WVI kon De Mandel in Poelkapelle diverse percelen woonuitbreidingsgebied aankopen waardoor er een kleine 4 ha grond in onverdeeldheid in eigendom kwam. Er werd een inrichtingsplan opgemaakt waarbij de WVI voorziet in sociale kavels en De Mandel in sociale woningen. De uitsplitsing wordt pas notarieel vast gelegd nadat de infrastructuurwerken volledig uitgeklaard zijn. Een deel van de grond van De Mandel wordt geruimd met Ons Onderdak voor grond in Poperinge.

Voor de infrastructuurwerken stelde de VMSW op 29 mei 2015 studiebureau Haegebaert aan en werd de ontwerpoverdracht overlopen met het studiebureau. Het voorontwerp voor de infrastructuur wordt verwacht in het voorjaar van 2016.

Op de resterende grond van De Mandel kunnen 40 à 49 woningen gebouwd worden, dit zal in verschillende fasen moeten uitgevoerd worden. Voor de concrete invulling werd een architectuurwedstrijd gepubliceerd waarvoor de kandidaturen op 25 januari 2016 moeten ingediend worden.

#### **3.4.43 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT / KLAVERWEG**

Uit de planning voor herbouw / renovatie / verkoop die opgemaakt werd in 2013 blijkt dat in de Bellewijk in Poperinge ingrijpende werken zullen plaats vinden in de komende jaren. In verschillende fasen zullen er herbouw en renovatiewerken uitgevoerd worden gezien de Bellewijk veel verouderde woningen heeft. Met het stadsbestuur werd er overleg gepleegd over deze werken. Het stadsbestuur is bereid om ondersteuning te geven aan de huurders die met werken zullen geconfronteerd worden. De eerste herbouwprojecten zijn de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg en de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat / Klaverweg.

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Gezien er verschillende projecten gepland worden in Poperinge voor alleenstaanden en kleine gezinnen werd op het lokaal woonoverleg afgesproken om ook eens een project te doen voor de grote en/of nieuw samengestelde gezinnen. Uitgangspunt hierbij is dat deze doelgroep best gehuisvest wordt in een ééngesinswoning met tuin, verder is ook de stedenbouwkundige context belangrijk. Gezien de Bloemenstraat en Klaverweg langs een vrij brede straat liggen en beschikken over een tuin, is dit een goede locatie. In dit project worden woningen voorzien met 4 en 5 slaapkamers om deze doelgroep te bedienen.

Na een onderhandelingsprocedure meende de jury dat architect Janis Filieux het beste voorstel indiende en werd ze op 22 september 2015 aangesteld door de raad van bestuur. De huurders van de bestaande woningen zullen zo veel mogelijk in de nieuwbouwwoningen aan de Bellestraat herhuisvest worden zodat ze de binding met hun bestaande wijk kunnen behouden. Het schetsontwerp werd op 17 december 2015 aan De Mandel bezorgd zodat dit begin 2016 kan doorgestuurd worden naar de VMSW.

#### **3.4.44 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT / NETELWEG**

Uit de planning voor herbouw / renovatie / verkoop die opgemaakt werd in 2013 blijkt dat in de Bellewijk in Poperinge ingrijpende werken zullen plaats vinden in de komende jaren. In verschillende fasen zullen er herbouw en renovatiewerken uitgevoerd worden gezien de Bellewijk veel verouderde woningen heeft. Met het stadsbestuur werd er overleg gepleegd over deze werken. Het stadsbestuur is bereid om ondersteuning te geven aan de huurders die met werken zullen geconfronteerd worden.



De eerste herbouwprojecten zijn de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg en de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat / Klaverweg.

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Voor de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg zullen de architecten in 2016 aangesteld worden.

#### **3.4.45 POPERINGE, BOMMELBILK**

Naast de verkaveling Proones heeft het stadsbestuur van Poperinge samen met de kerkfabriek een aanzienlijk stuk grond in eigendom. Dit woonuitbreidingsgebied werd door goedkeuring van het RUP omgezet in woongebied. Na bespreking op het lokaal woonoverleg besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden. Er werd uitgegaan van het bouwen van 18 sociale huurappartementen door De Mandel in deze verkaveling. De 36 sociale koopwoningen zouden allemaal door Ons Onderdak voorzien worden, stad Poperinge zou 44 private kavels ontwikkelen en de kerkfabriek 11 private kavels. De projectzone die voorzien was voor De Mandel was enkel toereikend om 18 huurappartementen te voorzien als er ondergrondse garages voorzien zouden worden. Ondergrondse garages verhogen echter zeer sterk de kostprijs en zijn daarom enkel verantwoord in kernen, waar de dure grondprijs kan gedrukt worden door de garages ondergronds te voorzien. Ook Ons Onderdak had opmerkingen over de zone voor koopwoningen die aan de overzijde van de projectzone van De Mandel voorzien was. In samenspraak met het stadsbestuur lieten De Mandel en Ons Onderdak een ontwerpend onderzoek uitvoeren om de potenties en knelpunten in kaart te brengen. Door het verschuiven van de groenzone kan er een garage- en speelstraat voorzien worden waarlangs garages voor de 7 koop- en 18 huurwoningen kunnen voorzien worden. Gezien de garages voor de huur- en koopwoningen gekoppeld zijn is het niet mogelijk hier een duidelijke splitsing te maken waardoor Ons Onderdak en De Mandel gezamenlijk bouwheer zouden moeten zijn. In afspraak met Ons Onderdak en het stadsbestuur van Poperinge, werd beslist deze projectzone volledig door De Mandel te laten ontwikkelen.

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Zes architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen. De laureaat van de wedstrijd was de tijdelijke vereniging Dehullu Architecten en DGHJ. Het schetsontwerp werd opgemaakt en op 10 oktober 2014 goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd op 23 december 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur en op 12 februari 2015 door de VMSW.

In 2014 werd ook het archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, een vervolgonderzoek was noodzakelijk en werd uitgevoerd in 2015.

Op 4 november 2014 werd de plenaire vergadering voor de wegenis gehouden. In 2015 werd het ontwerp voor de wegenis opgemaakt maar diende nog verschillende keren bijgestuurd te worden. Eind 2015 kon zowel de verkavelingsaanvraag als de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor wegenis en bouw ingediend worden.

#### **3.4.46 POPERINGE, BOOMGAARDSTRAAT / KOESTRAAT**

Dit project kadert in de uitvoering van het mini-woonplan van Poperinge. In deze verkaveling zal de WVI 19 kavels realiseren, Ons Onderdak 6 sociale koopwoningen en De Mandel minimum 8 sociale huurwoningen. Het aan De Mandel toebedeelde terrein bedraagt ongeveer 1859 m<sup>2</sup>. In het verkavelingsontwerp werd voorzien in minimum 8 sociale huurwoningen maar stedenbouw liet dit veranderen naar een vast aantal van 8 woningen. In overleg met stad Poperinge en de WVI werd beslist om na opmaak van een ontwerp voor deze huurwoningen, een verkavelingswijziging door te voeren om het aantal te vermeerderen. De infrastructuurwerken zullen op 12 januari 2015 starten en waren eind 2015 bijna voltooid. De procedure voor aanstelling van een architect werd opgestart in 2014 en op 24 maart 2015 werd Eddy Demeyere aangesteld. Het schetsontwerp voor 12 huurappartementen werd verschillende keren aangepast en uiteindelijk goedgekeurd op 17 december 2015. Het verhogen van het aantal entiteiten was noodzakelijk om de verliezen te beperken maar noodzaakte een verkavelingswijziging die op 1 december 2015 werd overgemaakt aan het stadsbestuur. Eind 2015 werd ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend.

#### **3.4.47 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 1)**

Ons Onderdak heeft aan 't Appelgoedje nog een grote hoeveelheid grond die zij wensen te ontwikkelen met een gemengde verkaveling. In een eerste fase zal Ons Onderdak koopwoningen bouwen en De Mandel de huurwoningen. Een eerste project bestaat uit 7 huurwoningen. Na een

onderhandelingsprocedure werd Eddy Demeyere in 2013 aangesteld als architect. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 1 april 2014 en het voorontwerp op 4 september 2014. De plenaire vergadering voor de wegenis vond plaats op 19 september 2014. In 2014 werd tevens het sleuvenonderzoek en vervolgonderzoek voor archeologie uitgevoerd.

De verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd verleend op 20 april 2015 waarna het aanbestedingsontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt. Voor de woningbouw werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning op 23 november 2015 ingediend.

#### **3.4.48 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 2)**

Voor fase 2 werd na een onderhandelingsprocedure Spoor 9 architecten in 2013 aangesteld voor de tweede fase van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 13 mei 2014 en het voorontwerp op 2 december 2014. De plenaire vergadering voor de wegenis vond plaats op 19 september 2014. In 2014 werd tevens het sleuvenonderzoek en vervolgonderzoek voor archeologie uitgevoerd.

De verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd verleend op 20 april 2015 waarna het aanbestedingsontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt. Voor de woningbouw werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning op 10 december 2015 ingediend.

#### **3.4.49 POPERINGE, SINT-MICHIELSCOMPLEX**

Bij schrijven dd. 7 februari 2012 peilde Group Monument naar de interesse van De Mandel voor toekomstige afname van flats/woningen in hun project. Het Sint-Michielscomplex is een beschermd gebouw in eigendom van stad Poperinge. Het gebouw heeft een grote artistieke, historische en wetenschappelijke waarde maar staat momenteel leeg wegens problemen met de stabiliteit. De stad Poperinge heeft een openbare oproep naar promotoren uitgeschreven voor herbesteding en herinvulling van deze site. Groep Monument werd aangesteld door Poperinge voor deze opdracht waarbij zij zullen proberen de site renoveren en om te vormen naar private en sociale woonegelegenheden, om deze laatste later aan De Mandel te verkopen. Uit de financiële planning bleek dat dit project verlieslatend is. Het project werd verschillende keren besproken in kader van de rentabiliteit.

Bij schrijven dd. 25 maart 2014 liet stad Poperinge weten dat Group Monument de juiste bouwkost maar kan bepalen na opmaak van de meetstaat en niet bereid is om de kosten hiervoor te maken omwille van de onzekere afname van de sociale appartementen. Het college van burgemeester en schepenen besliste dan ook op 24 maart 2014 het gebouw openbaar te verkopen.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit verwervingsdossier on hold te zetten, met andere woorden, tot tegenbericht geen acties meer te ondernemen in dit dossier.

Vermits de openbare verkoop niets opleverde, herhaalde stad Poperinge haar vraag aan De Mandel. Uit overleg met de VMSW bleek dat op heden slechts 2 pistes mogelijk zijn:

- Poperinge en Group Monument werken verder volgens het bestek dat uitgeschreven werd door stad Poperinge en na voltooiing kunnen de appartementen aangeboden worden aan De Mandel. Een eventuele aankoop zal afgetoetst worden aan de regelgeving die op dat moment van kracht is.

- Poperinge en De Mandel schrijven een nieuwe overheidsopdracht uit

Gezien enkel bij de tweede piste een engagement van De Mandel mogelijk is, gaat de voorkeur hiernaar uit. Het nieuwe bestek zal in 2016 opgemaakt worden.

#### **3.4.50 ROESLARE, BRUANESTRAAT/JUTESTRAAT – DUMONT WYCKHUYSE (FASE 2)**

De Mandel kocht op 7 mei 2010 de gronden van de voormalige fabriek voor textielbenodigdheden "Dumont-Wyckhuysse" jegens de NV Dumont-Wyckhuysse. Op een zuidelijk gelegen deel van dit terrein werd reeds wegeninfrastructuur aangelegd naar een ontwerp van landmeterskantoor Jos Dumoulin. Dat deel is aangeduid als de loten 1 en 2 van het plan van landmeterskantoor Dumoulin, met een netto-oppervlakte van 6587 m<sup>2</sup>. Hierop kunnen 40 gezinswoningen gebouwd worden.

Bij de verkoop was een volledige afwerking van de wegen en riolering inbegrepen. In tegenstelling tot wat verondersteld werd op basis van de plannen van landmeterskantoor Dumoulin, was er evenwel nog geen verkavelingsvergunning verkregen. Gelet op de recente rechtspraak was het absoluut noodzakelijk dat deze verkavelingsvergunning verkregen wordt, hetgeen ook gebeurd is. Eind 2011 werd ook de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woningen aangevraagd, hoewel de

VMSW nog niets had laten weten inzake het voorontwerp dat in september ingediend werd. Op 30 januari 2012 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend en op 27 juli 2012 keurde de VMSW het voorontwerp goed. Het definitief ontwerp werd eind 2012 overgemaakt aan de VMSW die opmerkingen formuleerde. Ondertussen werd ook duidelijk dat er nieuwe riolering nodig is voor de Bruanestraat en de Koornstraat. Omdat deze infrastructuurwerken nog niet onmiddellijk kunnen uitgevoerd worden en omdat 40 koopwoningen in één keer op de markt brengen een groot financieel risico inhoud voor De Mandel, werd het dossier opgesplitst in 2 fasen. De eerste fase omvattende 12 koopwoningen werd op 17 september 2015 opgeleverd.

Voor de tweede fase van 28 koopwoningen waren er bijkomende rioleringswerken nodig. Op 20 juni 2014 werd de plenaire vergadering gehouden waarna het ontwerp voor de wegenis werd opgemaakt. Deze infrastructuur werd op 26 mei 2015 aanbesteed en de uitvoering startte op 12 november 2015. Het uitvoeringsontwerp voor de woningbouw werd op 3 augustus 2015 goedgekeurd en aanbesteed op 13 november 2015. Gezien er voor dit project nog subsidie SBE mogelijk is maar er onvoldoende budget was eind 2015, werd er gewacht met gunning van de werken. Volgens de planning van de wegeniswerken kan er toch maar ten vroegste in maart 2016 gestart worden met de woningbouw en op 23 februari 2016 is er opnieuw een beoordelingscommissie die de budgetten toekent.

### 3.4.51 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG/ KOORNSTRAAT – DUMONT WYCKHUYSE (FASE 3)

De Mandel kocht op 7 mei 2010 de gronden van de voormalige fabriek voor textielbenodigdheden "Dumont-Wyckhuysse" jegens de NV Dumont-Wyckhuysse. NV Van Roey Projects had een masterplan voor de site opgemaakt voor een grotendeels privaat project maar voerde enkel de CBO van 36 sociale appartementen uit voor De Mandel. Over het masterplan van Van Roey en de latere bijsturing door De Mandel bestond geen consensus binnen de stadsadministratie en het schepencollege. Daarom werd afgesproken dat een stuurgroep binnen het stadsbestuur werd opgericht die volgens een vast schema zou samenkomen met Buro II en De Mandel.

De visies en knelpunten werden in de loop van 2011 op die manier verder uitgewerkt tot een nieuw masterplan, dat op het einde van het jaar werd voorgesteld aan het schepencollege, waar het gunstig onthaald werd. In 2012 werd het masterplan nog verder uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan en een schetsontwerp voor ongeveer 27 koopappartementen, 64 huurappartementen, een supermarkt, commerciële ruimtes, ondergrondse parkeerplaatsen en openbaar groen.

De Mandel ging ook in op de suggestie van de architecten om te onderzoeken in hoeverre extra aandacht naar energiezuinigheid en duurzaamheid een meerwaarde kan betekenen voor het project. De Mandel schreef daardoor een onderhandelingsprocedure uit om een adviesbureau inzake duurzaamheidsbegeleiding aan te stellen dat in 2012 gegund werd aan studie bureau E-ster.

Gezien de verkoopbaarheid van sociale koopappartementen niet evident is, werd eind 2012 beslist om de grond voor de blok met de supermarkt, de 27 koopappartementen en de 20 huurappartementen te verkopen. Het bouwen van een supermarkt behoort niet tot de core-business van een sociale huisvestingsmaatschappij. Daarenboven is De Mandel verplicht om deze supermarkt via een openbare procedure te verkopen of te verhuren waardoor er op voorhand geen afspraken kunnen gemaakt worden met een partner die de supermarkt zou uitbaten. Door de grond op de hoek van de Ardooisesteeweg en de Koornstraat te verkopen, kan een private ontwikkelaar hier eventueel een supermarkt bouwen met erboven appartementen. Deze private appartementen zorgen ook voor een betere sociale mix op de site.

De grond op de hoek van de Mandellaan en de Ardooisesteeweg wordt wel behouden voor de bouw van ongeveer 44 sociale huurappartementen. Op vraag van het OCMW werd een kinderopvang voorzien op het gelijkvloers en tevens de burelen voor Samenlevingsopbouw. Alhoewel bij alle partijen de bereidheid bestond om samen te werken, haakten zowel het OCMW als Samenlevingsopbouw af wegens de te hoge kostprijs. Dit project werd opnieuw herwerkt in 2014. Gezien de problemen in de naastgelegen ondergrondse parkeergarage, opteerde De Mandel om in dit project geen ondergrondse garages meer te voorzien. Gezien de parkeervoorzieningen die De Mandel in de onmiddellijke omgeving heeft, werd de parkeerproblematiek besproken met het stadsbestuur. Het aantal parkeerplaatsen heeft immers een grote invloed op het concept en aantal entiteiten. Het stadsbestuur gaf aan positief te staan tegenover een vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurappartementen en paste haar reglement terzake aan in het najaar van 2015. Het stadsbestuur had wel een aantal bedenkingen over de voorgelegde schetsen. De hoek van de Ardooisesteeweg en de Mandellaan is een beeldbepalende locatie waardoor de architectuur extra aandacht krijgt. In 2015 werd verder onderhandeld met stad Roeselare over het uitzicht van het project. In 2015 werd ook de grond op de hoek van de Ardooisesteeweg en de Koornstraat verkocht zodat de architectuur van beide projecten op elkaar moet afgestemd worden.

### **3.4.52 ROESELARE, HONZEBROUCKSTRAAT/GITSESTRAAT**

Op 21 november 2008 stelde de Vlaamse Regering het Gewestelijke Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vast. Dit plan voorziet ter hoogte van de R32, de Honzebroekstraat en de Gitsestraat een woongebied van ongeveer 40 hectare dat deels op het grondgebied van de stad Roeselare en deels op het grondgebied van de gemeente Hoogdele ligt. Op 25 oktober 2011 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor het sociaal aandeel volgens het Decreet Grond&Panden. Inmiddels werden de desbetreffende bepalingen van het Decreet Grond&Panden vernietigd maar het stadsbestuur van Roeselare is nog steeds vragende partij om in dit gebied 10% sociale woningen te voorzien op grondgebied Roeselare.

Op grondgebied Roeselare is 90% van de gronden in handen van Matexi, Durabrik en Lapeirre. De raad van bestuur besliste in zitting van 23 juni 2015 principiële akkoord te gaan om niet-uitgeruste grond te kopen voor het oprichten van ongeveer 32 huurappartementen aan de Honzebroekstraat onder voorbehoud consensus over de samenwerkingsovereenkomst.

Op 23 juni 2015 besliste de raad van bestuur een onderhandelingsprocedure uit te schrijven voor een ontwerpend onderzoek voor 32 huurappartementen waarvoor Architectuurbureau Vaneeckhout op 22 september 2015 werd aangesteld door de raad van bestuur.

Op het einde van 2015 bood Matexi ook een ander stuk grond aan in dit gebied waar zowel eengezinswoningen als kleine appartementen mogelijk zijn.

### **3.4.53 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKESTEENWEG (LICHT & RUIMTE)**

Het project bevindt zich langs de Oostnieuwkerksesteenweg, ten westen van het centrum van Roeselare en wordt begrensd door de Reo-veiling, de Oostnieuwkerksesteenweg en de bebouwing van de Kanunnik Duboisstraat. Het betreft een private verkaveling waar in het kader van het decreet Grond- en Pandenbeleid een sociale last moet voorzien worden van min. 10 en max. 19 woonegelegenheden. Op vraag van de initiatiefnemer van de verkaveling ging het stadsbestuur akkoord om een vrijwillige hogere sociale last aan deze verkaveling te kleven. Hierdoor komen er 42 sociale woonegelegenheden (42 sociale huurappartementen) op deze verkaveling, naast 42 private bouwkavels. Ook de bescheiden last van 12 koopwoningen zou sociaal ingevuld worden. Dit komt neer op 56,8 % sociale woonegelegenheden binnen de verkaveling. NV Dumobil heeft de verkavelingsaanvraag ingediend en bouwt voor de private markt. Coussée-Bostoën zal een sociale meergezinswoning en sociale koopwoningen bouwen en die als levering in natura verkopen aan de VMSW. Eind 2011 heeft Coussée-Bostoën het deelattest 1 aangevraagd bij de VMSW dat in 2012 verleend werd, eind 2012 werd deelattest 2 aangevraagd en de werken zijn in uitvoering.

Door het verschil in financiering tussen koop en huur, besliste Coussée-Bostoën de koopwoningen niet zelf te bouwen en werd de grond verkocht aan De Mandel. Na een onderhandelingsprocedure werd architectenbureau Jonckheere aangesteld voor de opmaak van het aanbestedingsdossier tot het bouwen van 12 koopwoningen. Het schetsontwerp diende herwerkt te worden maar werd dan vlot goedgekeurd door de VMSW. Eind 2013 werd het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW, die op 23 januari 2014 haar goedkeuring gaf. Het definitief ontwerp werd goedgekeurd op 24 juli 2014 en aanbesteed op 24 november 2014. De werken werden op 24 maart 2015 gegund aan aannemer Recon die de werken op 1 juni 2015 startte.

Door de ligging nabij de verbrandingsoven van MIROM en na tussenkomst van Vlaams volksvertegenwoordiger en bestuurder Michèle Hostekint, werd beslist door De Mandel, de verkavelaar, de intercommunale MIROM en het stadsbestuur om zowel de private woningen als de sociale appartementen te verwarmen via de vrijgekomen warmte van de verbrandingsoven. Deze netten werden aangelegd in 2012 waardoor dit de eerste verkaveling zal zijn in Vlaanderen met stadsverwarming. De individuele woningen zullen geen gasketel meer hebben maar een warmtewisselaar die de warmte afkomstig van de verbrandingsoven via een warmwaternet, kan aanwenden voor verwarming en sanitair warm water.

### **3.4.54 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKESTEENWEG/KANUNNIK DUBOISSTRAAT**

Bij besluit van 13 juli 2011 van de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, is het BPA Diksmuidsesteenweg – Westlaan goedgekeurd. Hierdoor kon eindelijk verder gewerkt worden met dit project dat meer dan 10 jaar geleden gestart werd.

Op het terrein stond de verffabriek Gero Paints. Het gebouw en de gronden werden eigendom van De Mandel in oktober 1999.

Nadat in 2001 een eerste saneringsproject werd uitgevoerd en de NV Envirosol in 2002 vaststelde dat er na verloop van tijd geen verdere verbeteringen merkbaar waren, werd beslist een nieuw bodemsaneringsproject te laten uitvoeren door Envirosol. OVAM keurde in november 2006 dit saneringsproject goed en architect Alain Bossuyt kreeg de opdracht het bouwdoossier terug voor te bereiden. De raad van bestuur keurde het voorontwerp voor 13 huurappartementen en 11 koopwoningen op 27 september 2011 goed. De Mandel maakte het twee dagen later over aan de VMSW. Ondanks verscheidene aanpassingen bleef de VMSW weigeren om een gunstig advies te geven, mede doordat de VMSW bij haar standpunt blijft dat de leefruimtes niet aan de noordelijk gelegen straatzijde mogen liggen maar dienen uit te kijken op de achtergelegen parking. Om uit de impasse te geraken, werd na een onderhoud met de voorontwerpencommissie van de VMSW het voorontwerp aangepast. Nadat het dossier nog verscheidene keren moest bijgestuurd worden van de VMSW, werd het voorontwerp op 29 mei 2012 goedgekeurd. Op 28 september 2012 vond de plenaire vergadering voor de wegenis plaats. De verschillende stadsdiensten gaven echter zeer tegenstrijdige adviezen. Na veel overleg met de diensten en het college van burgemeester en schepenen werd een consensus over de inrichting bereikt waarbij de garageboxen vervangen werden door standplaatsen in open lucht en een woning van inplanting veranderde. Studiebureau Antea werd gevraagd een aangepast wegenisdossier op te maken. In 2013 werd het voorontwerp voor de wegenis uitgewerkt tot een ontwerp waarna de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en overgegaan werd tot aanbesteding van de wegenis. Eind 2013 werd ook de stedenbouwkundige vergunning voor de woningbouw aangevraagd. In 2014 werd de eerste fase van de wegenis aangelegd en werd het definitief ontwerp van de woningbouw goedgekeurd.

Aan de straatzijde in de muur met de rechterbuur zitten 3 kleine ramen die door de bouw van het appartement geen licht meer krijgen. Na anderhalf jaar proberen om tot een minnelijk akkoord te komen, werd het dossier in 2013 overgemaakt aan advocatenbureau Braeye. Om de erfdienstbaarheid op te heffen werd een dading afgesloten met de tegenpartij.

De werken werden aanbesteed op 30 maart 2015 en op 19 oktober 2015 besteld bij Bouwcentrale Modern.

### 3.4.55 ROESELARE, SINT-ELLOISPLEIN

Zoals in februari 2010 overeengekomen zal de VMSW de infrastructuurwerken (heraanleg van wegen en riolering en omgevingswerken, kaderend in een herstructurering van het openbaar domein) subsidiëren ten belope van 60%. Het stadsbestuur Roeselare en De Mandel zullen samen instaan voor de resterende 40%. De verdeelsleutel hiervoor is pas in 2011 vastgelegd.

Alhoewel reeds in april 2010 bezorgd door De Mandel, had het stadsbestuur in de loop van 2010 de samenwerkingsovereenkomst tussen de VMSW, De Mandel en het stadsbestuur Roeselare nog niet ondertekend overgemaakt aan de VMSW. Hierdoor kon de VMSW geen opdracht geven aan het studiebureau Demey om het ontwerp voor de gesubsidieerde infrastructuur verder te zetten.

De Mandel had reeds in 2008 het voorontwerp goedgekeurd, alsook een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Omwille van het ontbreken van een rooilijnenplan, kon de stedenbouwkundige vergunning ook niet worden toegekend.

Landmeterkantoor Geomex heeft een ontwerp van rooilijnenplan opgemaakt in maart 2010 en een plan van grondoverdracht door ruiling op 9 april 2010. In zitting van 20 september 2010 heeft de gemeenteraad van Roeselare het rooilijnenplan voorlopig vastgesteld en de kosteloze ruiling van grond tussen De Mandel en het stadsbestuur principieel goedgekeurd mits De Mandel de noodzakelijke vergunning krijgt.

Op 7 oktober 2011 werd een plenaire vergadering gehouden maar deze werd geschorst gezien De Mandel op vraag van het stadsbestuur een aantal huurappartementen wil vervangen door een kleiner aantal grondgebonden koopwoningen in dit project. Het voorontwerp moet naast deze aanpassing ook rekening houden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening rond toegankelijkheid en met een E-peil van E-70.

Deze drie gewijzigde omstandigheden zorgden ervoor dat De Mandel aan BVBA Projekt-Team opdracht moest geven om het voorontwerp te herwerken. Eind 2012 was er akkoord van de VMSW over het schetsontwerp, het herwerkt voorontwerp werd op 31 juli 2013 goedgekeurd. Voor de sloop van de 5 overgebleven woningen werd een afzonderlijk sloopdossier opgemaakt dat wel technisch goedgekeurd werd maar waarvoor in 2013 geen subsidiebudget meer was bij de VMSW. Deze woningen en garages werden in 2014 gesloopt gezien deze sloop moet voorafgaan aan de infrastructuurwerken. Ook werd een kapelletje verplaatst, het bestaande kapelletje stond in de weg

voor het nieuwe project. Stad Roeselare leverde de materialen en de arbeiders van De Mandel zorgden voor een nieuw kapelletje, wat enthousiast werd onthaald door de buurtbewoners.

Eind 2013 werd terug samen gezeten over de wegenis en de nodige aanpassingen aan de nutsvoorzieningen. Door de ruil tussen openbaar en privédomein dienen ook de nutsleidingen verlegd te worden, ook de elektriciteitscabine moet verplaatst worden maar hiervoor moet eerst een nieuwe cabine in dienst genomen worden.

De plenaire vergadering vond plaats op 5 februari 2014. Op deze plenaire vergadering werd ook de verdeelsleutel voor de kosten van de wegenis opnieuw bekeken met een hogere tussenkomst van de VMSW in de wegenis. Het ontwerp van de wegenis werd op 24 juni 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur en op 26 september 2014 door de gemeenteraad. Op 30 maart 2015 werd de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis verleend door stad Roeselare. Het uitvoeringsontwerp van de wegenis was klaar eind 2015 maar de goedkeuring van inspectie financiën ontbreekt nog zodat er nog niet kon aanbesteed worden. Er werd gestart met het definitief ontwerp voor de appartementen en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 26 november 2015.

#### **3.4.56 ROESELARE, SPARSTRAAT**

De raad van bestuur heeft op 27 oktober 2009 een renovatie- en vernieuwbouwplanning goedgekeurd voor de periode 2009-2023. Daarin was vermeld dat De Mandel in 2011 de start voorzag voor de renovatie/sanering van 23 woningen in de Sparstraat. Eind 2010 was hiervoor echter nog geen architect aangesteld.

Om toch enigszins rekening te houden met de planning, verkoos De Mandel om in het administratief lastenboek van het bestaande project van 36 te renoveren woningen in dezelfde wijk te voorzien dat een herhaling van soortgelijke werken mogelijk werd gemaakt bij onderhandse gunning ingevolge artikel 17 §2, 2° b van de wet van 24 december 1993. Op 30 augustus 2011 heeft de raad van bestuur de opdracht voor het bestaande renovatieproject van 36 woningen in de Dennenstraat/Acaciastraat/Happestraat/Berkenstraat/Eikstraat gegund aan Bekaert Building Company. De werken zijn in het najaar gestart. De architect werd reeds gecontacteerd voor de opmaak van de plannen, het lastenboek en de meetstaten voor de uitbreiding van de aanbesteding. In 2012 werd het definitief dossier ingediend bij de VMSW maar de renovatiestop gooide roet in het eten. De kans op een renovatiebudget in de eerstvolgende jaren is nihil, daarom werd beslist dit dossier stop te zetten en werd een dading met architect Alain Bossuyt afgesloten. Voor de herbouw van 11 woningen die redelijk aan elkaar geschakeld zijn, werd een nieuwe architectuuropdracht uitgeschreven. De 12 geïsoleerde woningen zullen indien mogelijk aan de zittende huurder worden verkocht of openbaar verkocht worden bij het vertrek van de huurder of bij leegstand. Na een onderhandelingsprocedure werd Cas-architecten aangesteld en het schetsontwerp werd opgemaakt. Op 28 april 2014 werd het schetsontwerp goedgekeurd en het voorontwerp op 27 augustus 2014. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend eind 2014 en op 16 maart 2015 verleend. Het uitvoeringsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 23 september 2015. De werken werden aanbesteed op 17 december 2015 maar het gunningsverslag werd nog niet ontvangen.

#### **3.4.57 RUMBEKE, MARIA'S LINDESTRAAT**

In 2011 vond een onderhoud plaats tussen De Mandel, studiebureau Jos Dumoulin, eigenaar H&D en eigenaar Novus omtrent deze site. De verschillende eigenaars van de nog niet verkavelde delen van deze Overheidswoonzone, wensen een gezamenlijke verkaveling in te dienen. Het wordt de bedoeling dat de zone voor de 16 appartementen die reeds eerder voor De Mandel werd voorbehouden, ook de sociale last zou kunnen vormen voor de ganse toekomstige verkaveling. Eind 2012 was de verkavelingsaanvraag nog niet ingediend waardoor de contouren van de zone voor De Mandel ook nog niet vast stonden. Gezien het gaat om uitgeruste grond voor huurappartementen, zou dit project verlieslatend zijn. Bij de bespreking van de financiële planning op de raad van bestuur werd dan ook beslist om dit project niet uit te voeren. Het contract met Buro II is nog niet ontbonden. Door de recente vernietiging van het decreet Grond- en Pandenbeleid zal het dossier ook in dit licht moeten herbekeken worden. Een omvorming naar woningen is mogelijk, het voorstel van de projectontwikkelaar wordt afgewacht.

#### **3.4.58 STADEN, SINT-JANSSTRAAT**

Destijds heeft de cel Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Overheid de stedenbouwkundige vergunning tot twee keer toe geweigerd. Het was de bedoeling van het gemeentebestuur en van De Mandel om het dossier met beperkte aanpassingen opnieuw in te dienen na 1 september 2009 bij het gemeentebestuur, dat nu de vergunningverlenende overheid zou zijn.

Maar de verstrenging van het energieprestatieniveau van E-100 naar E-80 in 2009, en vanaf 1 januari 2012 zelfs naar E-70, zorgde dat dit niet meer kon met beperkte aanpassingen. Meer nog : sedert 1 maart 2010 werd ook de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van kracht zodat een volledig nieuw voorontwerp – ab initio – noodzakelijk was. De architect gaf ook aan dat dit nieuwe voorontwerp een dusdanige grondige verandering zal zijn dat er zelfs nauwelijks principes van het eerste voorontwerp zouden behouden kunnen blijven.

Door de problemen met de bouwvergunning voor de nieuwbouw en de bouwvallige toestand van het bestaande gebouw, vroeg het gemeentebestuur van Staden uitdrukkelijk om de sloopwerken dringend uit te voeren en deze bijgevolg los te koppelen van de latere nieuwbouw. Dit werd in 2012 uitgevoerd. De architect werd verscheidene malen aangespoord om een voorontwerp te bezorgen maar zonder succes. In 2012 werd er dan een dading afgesloten met de architect om het project volledig stop te zetten. De Mandel zal dus een nieuwe procedure moeten starten voor aanstelling van een architect. In overleg met de gemeente zullen de werken op het terrein niet voor 2018 aangevat worden.

### 3.4.59 TORHOUT, ELBESTRAAT

Reeds in 2006 verkreeg De Mandel van architectenbureau Seys het inplantingsplan voor de bouw van 10 woningen langsheen een nog te realiseren doodlopende insteekweg, op het einde van de Elbestraat. De Mandel heeft hiervoor in 2007 een subsidieaanvraag ingediend bij de Vlaamse overheid. Uit het preliminair advies van Stedenbouw aan agentschap Wonen Vlaanderen (Beleidsdomein RWO) bleek evenwel dat de weg niet vergunbaar is, omdat de ontwerpers en de stad Torhout bij de recentste BPA-wijziging (Ministerieel Besluit 4 oktober 2004) vergeten hebben die insteekweg op te nemen. Om die weg te kunnen aanleggen en dus de woningen te kunnen bouwen, moet het BPA gewijzigd worden. De Mandel heeft dit reeds in 2007 gevraagd aan de stad Torhout.

Maar doordat Torhout beschikt over een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS), zijn er ook geen BPA-wijzigingen meer mogelijk. Dergelijke aanpassingen aan bodembestemmingen, moeten voortaan met een Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gebeuren.

Ondanks herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Torhout om dit op te maken RUP op de prioriteitenlijst te plaatsen is er net zoals in de voorbije jaren, ook in 2015 niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd. Daarenboven moeten ook maatregelen genomen worden om de wateroverlast in de ruime omgeving te voorkomen.

### 3.4.60 TORHOUT, KOER VANTHUYNE

In juli 2009 kocht De Mandel de eigendommen van het OCMW.

Met de stad Torhout kwam De Mandel overeen dat op deze plaats een vervangingsbouwproject zou kunnen komen, waarbij tevens een gedeeltelijke overbouw van de parking Deprez, voor één rij met parkeerplaatsen mogelijk zou zijn. Dit wil zeggen dat De Mandel bijgevolg, gedeeltelijk boven een openbare parking, een gebouw op palen zou realiseren.

De architect verwachtte dat het toekomstige project minstens 20 woongelegenheden zou kunnen bevatten. Met de bestaande stedenbouwkundige voorschriften was het echter niet mogelijk die woongelegenheden te laten bouwen. Vanaf 2009 drong De Mandel bij het stadsbestuur van Torhout dan ook aan om een Ruimtelijk uitvoeringsplan te maken.

In de tweede helft van 2011 werd het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en startte het openbaar onderzoek. Op basis van de voorschriften van het voorlopig goedgekeurd RUP heeft de architect al een eerste schets van het bouwproject gemaakt om de bebouwingmogelijkheden in te schatten. In 2012 werd het RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie. De architect werd aangespoord om het schetsontwerp in te dienen. Door de complexiteit van het terrein en de eisen van de VMSW liep de opmaak van het schetsontwerp niet van een leien dakje. In samenspraak met architect Jef Ceename werd besloten om de sloop al uit te voeren. Eén van de bestaande woningen werd immers vernield door brand en stond er zeer bouwvallig bij. Door de ingesloten bebouwing zijn de contouren van het terrein ook niet volledig duidelijk. Het sloopdossier werd ingediend, aanbesteed en uitgevoerd eind 2013 – begin 2014. Na afbraak en bijkomende opmeting van het terrein werd er verder gewerkt aan het schetsontwerp. Na verschillende aanpassingen werd het schetsontwerp op 2 december 2014 goedgekeurd door de VMSW en werd het

voorontwerp besteld. Begin 2015 werd dit ook overlegd met het stadsbestuur van Torhout. Een eerste voorontwerp werd op 22 september 2015 goedgekeurd door de raad van bestuur maar de VMSW formuleerde nog opmerkingen.

De intergemeentelijke samenwerking voor archeologie Raakvlak liet weten dat ze het terrein archeologisch wou onderzoeken. Na de afbraak werden de nodige stappen gezet voor het vooronderzoek dat in januari 2015 uitgevoerd werd. Er werden geen noemenswaardige sporen gevonden zodat een vervolgonderzoek niet nodig is.

De VMSW werd gecontacteerd voor de infrastructuurwerken. Gezien de stad wil aansluiten bij de opdracht voor heraanleg van parking Deprez werd op 27 mei 2015 een overlegvergadering gehouden om de ontwerpopdracht vast te stellen. Eind 2015 had de VMSW nog steeds geen ontwerper aangesteld ondanks veelvuldig aandringen.

#### **3.4.61 TORHOUT, ONZE LIEVE VROUWSTRAAT**

De raad van bestuur heeft op 24 oktober 2000 de architectuuropdracht gegund aan architect Kris Devolder. Hoewel dit project al vele jaren op de renovatieplanning opgenomen stond, werden er de eerste jaren geen effectieve stappen in gezet. Eind 2011 werd het dossier besproken met de architect. De architect heeft op 21 mei 2012 een eerste schetsontwerp ingediend voor het vervangen van 5 huurwoningen maar dit moest nog verder op punt gesteld worden. Door de renovatiestop is het niet meer mogelijk te renoveren en is vervangingsbouw aangewezen. Het schetsontwerp voor de vervangingsbouw werd op 28 februari 2013 goedgekeurd. Bij voorstelling van het voorontwerp aan de raad van bestuur werden enkele vragen gesteld waardoor de goedkeuring door de raad van bestuur pas op 26 november 2013 werd gegeven. Architect Kris Devolder wenste het dossier echter niet meer verder te zetten en in samenspraak met De Mandel werd het dossier overgenomen door Projekt-team. Het voorontwerp werd voor goedkeuring overgemaakt aan de VMSW eind 2013 en op 4 februari 2014 verleende de VMSW haar goedkeuring. Op 24 april 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend en het definitief ontwerp werd op 21 november 2014 goedgekeurd. De werken werden op 12 maart 2015 aanbesteed en vervolgens gegund aan aannemer Siemoens die op 21 september 2015 de werken startte.

#### **3.4.62 TORHOUT, PASTORIESTRAAT**

Architecte Veerle Ketels kreeg de architectuuropdracht toegekend in samenwerking met architectuurbureau Carryn- Decort bvba.

De raad van bestuur keurde in februari 2010 het voorontwerp voor de 25 huurappartementen en 5 huurwoningen goed. Het project werd voor advies overgemaakt aan de VMSW. De VMSW vroeg evenwel om het project deels te herwerken. Wegens een interne foute communicatie heeft De Mandel nagelaten om de technische opmerkingen van de VMSW over te maken aan de architecten.

Eind 2011 werd het aangepaste voorontwerp voor 5 huurwoningen en 25 huurappartementen ingediend en opgestuurd naar de VMSW. Na enkele aanpassingen werd het voorontwerp op 25 september 2012 goedgekeurd maar sinds september 2012 kan er niet verder gewerkt worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wil eerst een studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden. In 2014 liet het stadsbestuur weten dat op deze site kan gebouwd worden mits een doorgedreven watertoets maar vroeg het stadsbestuur ook om een Buitenschoolse Kinderopvang te voorzien in het project. Deze vraag werd verder onderzocht en overlegd met het stadsbestuur. Gezien de stad de investering niet ten laste wil nemen en ook De Mandel niet bereid is dit financiële risico te nemen, werd deze piste verlaten. De architect kreeg de opdracht om de plannen te actualiseren aan de huidige normen en regelgeving. Het studiebureau dient het voorontwerp voor de wegenis op te maken zodat in 2016 de plannen op punt kunnen gezet worden.

#### **3.4.63 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT/ ZWALUWSTRAAT/ KANARIESTRAAT/ KOEKOEKSTRAAT**

De raad van bestuur besliste op 23 februari 2010 na een architectuurwedstrijd, om de architectuuropdracht voor dit project toe te vertrouwen aan de Tijdelijke vereniging bvba Demeyere&Roetynck – Architectuurbureau Claeyns bvba uit Ieper en Passendale. In de Lijsterstraat, Zwaluwstraat, Kanariestraat en Koekoekstraat zullen 22 woningen afgebroken worden en 23 nieuwe huurwoningen gebouwd worden.



De architecten maakten in december 2010 het voorontwerp aan De Mandel over, dat op 28 december 2010 door de raad van bestuur aanvaard werd. De VMSW maakte opmerkingen en na verschillende aanpassing werd op 11 december 2012 een gunstig advies voor het voorontwerp verkregen.

De rooilijn loopt langs de gevels van de woningen waardoor de oprit en beplanting voor de woning in openbaar domein zit. De VMSW stelde dat stad Torhout moest participeren in de heraanleg van het openbaar domein gezien er al veel private woningen in de wijk zijn. Stad Torhout was niet bereid om te participeren gezien zij de voetpaden in deze wijk reeds enkele jaren geleden vernieuwd hebben. Er werd een compromis gevonden door de heraanleg van het openbaar domein voor de sociale woningen te laten uitvoeren met De Mandel als bouwheer en subsidie van de VMSW. In 2013 werd het bestek voor de woningbouw en de omgevingswerken opgemaakt. Het gedeelte voor woningbouw werd goedgekeurd op 20 december 2013. Voor de omgevingswerken werd na aanpassingen de technische goedkeuring gegeven op 10 oktober 2014. Op 22 december 2014 keurde ook de gemeenteraad de omgevingswerken goed zodat de werken op 30 maart 2015 konden aanbesteed worden. De raad van bestuur gunde op 23 juni 2015 de werken aan aannemer Damman. Op 2 november 2015 ging de eerste fase van de werf van start.

#### **3.4.64 TORHOUT, SEINESTRAAT/ELBESTRAAT**

Aanvankelijk was de opdracht om de 4 huurwoningen aan de Amazonestraat te bouwen, gekoppeld aan de opdracht tot het bouwen van 18 huurwoningen en 4 koopwoningen in de Seinestraat te Torhout. Voor beide projecten was immers een insteekweg nodig. Maar toen bleek dat de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de Vlaamse Overheid voor deze twee locaties twee verschillende studiebureaus had aangesteld werd duidelijk dat de beide opdrachten ook opgesplitst zouden worden. Na de plenaire vergadering van 2009 werd overeengekomen dat het bouwprogramma nu zal bestaan uit 14 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Seinestraat en de Elbestraat. In augustus 2010 ging De Mandel akkoord met het aangepast voorontwerp van studiebureau Plantec voor de aanleg van wegen en riolering. De raming van het wegenisdossier was echter hoger dan het subsidieplafond. Dit gegeven samen met het vertrek van de behandelaar bij de VMSW maakte dat het dossier bleef liggen. Eind 2011 werd het dossier terug opgerakeld. Stad Torhout zou samen met een private verkavelaar zoeken naar een oplossing waarbij een aandeel in de kosten van de wegenis wordt betaald maar de onderhandelingen tussen de stad en de verkavelaar sleepten lang aan. In het najaar van 2012 kwam dan het bericht van stad Torhout dat er niet verder gewerkt mag worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wil eerst een studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden.

#### **3.4.65 TORHOUT, TIBERSTRAAT / AMAZONESTRAAT / GANGESSTRAAT / NIJLSTRAAT / EBROSTRAAT**

Kaderend in een programma om bij huurwoningen die tussen 1970 en 1980 gebouwd zijn enkele energiebesparende maatregelen toe te passen, werd architectuurbureau Vaneekhout aangesteld als architect. Het betreft een beperkte renovatie aan woningen.

Gezien deze 46 huurwoningen in 1978 gebouwd werden en er woningen in het patrimonium zitten die in slechtere staat zijn, werd dit project voorlopig on-hold gezet. Bij opmaak van de herbouw/verkoop/renovatieplanning van juni 2013 werden deze woningen ingedeeld bij prioriteit 3 waardoor er in de eerstvolgende jaren geen actie zal ondernomen worden.

#### **3.4.66 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT/LOBEEKSTRAAT**

De WVI bezit ca 1 ha grond in de Lobeekstraat te Wielsbeke. Er wordt voor geopteerd om deze kavels als vrije kavels in te vullen. Gezien de verkavelingsvergunning nog voor de vernietiging van het decreet Grond&Panden werd afgeleverd, is er een sociale last van 4 kavels voorzien. In het lokaal woonoverleg van 2 maart 2011 werd er beslist dat er een sociale last van 4 koopwoningen voorzien wordt in deze verkaveling, te realiseren door De Mandel. Zowel de gemeente als de WVI wensen de bestaande afspraken aan te houden. In Wielsbeke is er nog een objectief van 17 koopwoningen in te vullen.

Na aankoop van 1.176 m<sup>2</sup> grond jegens de WVI werd architect Jo Vaneekhout eind 2014 aangesteld. Goedkeuring van schetsontwerp, voorontwerp, stedenbouwkundige vergunning en uitvoeringsdossier volgden elkaar vlot op zodat de aanbesteding nog eind 2015 kon gepubliceerd worden.

### 3.4.67 WOUMEN, STEENMOLENBEEKWEGEL

De Mandel heeft ongeveer 2 ha grond kunnen aankopen in Woumen, die deel uitmaakt van het woonuitbreidingsgebied nabij de Woumenweg en de Serpentwegel te Woumen. Deze gronden zullen gefaseerd bebouwd worden. Door de onduidelijkheid omtrent de subsidiëring van sociale kavels werd een aanvraag tot afwijking gericht aan de minister van Wonen. In juli 2013 nam de minister een standpunt in mbt het subsidiëren van de infrastructuur voor sociale kavels boven het BSO. Gezien de meeste gemeenten maar enkele sociale kavels moeten realiseren, wordt er bij het voorzien van sociale kavels altijd een groter aantal voorzien dan het BSO. De minister besliste dat in een project maximaal 20% van het aantal sociale woningen mag voorzien worden als sociale kavel. Om een goede mix te hebben in het project werd daarom het programma vastgesteld op 24 huurwoningen, 16 koopwoningen en 10 sociale kavels. Door het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen werd de ontwerp-opdracht on-hold gezet. Eind 2015 kwam er bericht dat er toch nog gesubsidieerde infrastructuur zou mogelijk zijn voor gemengde projecten maar zonder al een definitie te geven van een gemengd project. De beslissing van de minister wordt afgewacht.

### 3.4.68 ZARREN, JEROME DEBOUTTESTRAAT- DE KRING

Aan de insteekweg van de Stadenstraat te Zarren is het project voor 21 huurentiteiten in uitvoering op de site van de voormalige zaal de Kring. Oorspronkelijk werden er 6 koopwoningen voorzien maar dit werd herwerkt tot 8 koopwoningen zodat de kostprijs van deze woningen onder een aanvaardbaar niveau kan gehouden worden. Het schetsontwerp werd goedgekeurd door de VMSW op 23 september 2013, het voorontwerp op 2 april 2014 en het definitief ontwerp op 29 augustus 2014. De werken werden op 7 november 2014 aanbesteed en het gunningsverslag werd overgemaakt aan de VMSW. Op 27 januari 2015 werden de werken gegund aan aannemer Frans Verhelst die de werken aanving op 1 april 2015.

Zonnebeke, leperstraat

De Mandel kocht een stuk grond in de leperstraat 119 te Zonnebeke. Het stuk grond maakt deel uit van een groter geheel van 2 kadastrale percelen, tussen de leperstraat en de Tresorierstraat. Alle opstaande constructies op deze percelen zijn gesloopt. Op deze percelen rust nog een oude verkavelingsvergunning die zal moeten gewijzigd worden. In 2015 werd een architectuuropdracht uitgeschreven waarbij Claeys Architectenbureau laureaat was. Het schetsontwerp wordt begin 2016 verwacht.

### 3.4.69 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT – HERTOOG VAN BRABANT

Dit project bestaat uit vier gezinswoningen en drie seniorenwoningen op een terrein waar vroeger een bouwvallige leegstaande café stond. De raad van bestuur had al op 27 november 2007 het voorontwerp goedgekeurd. Omdat het meer dan 2 jaar oud was, moest architect Erik Van Bockstael het voorontwerp actualiseren. De raad van bestuur keurde het herwerkte voorontwerp op 12 april 2011 goed, waarna het ter advisering werd opgestuurd naar de VMSW. De VMSW uitte aanvullende opmerkingen die nadien werden overgemaakt aan de architect. Er was bijgevolg nog geen door de VMSW goedgekeurd voorontwerp. De gemeente drong aan op een spoedige sloop van het vervallen café waardoor voor de sloop een afzonderlijk dossier werd gemaakt en uitgevoerd in 2013. Eind 2013 was er na veel vallen en opstaan een goedgekeurd schetsontwerp en werd de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Het voorontwerp werd op 1 juli 2014 goedgekeurd. Het definitief ontwerp werd onmiddellijk besteld maar werd pas op 19 januari 2015. De VMSW gaf op 10 maart 2015 toelating tot aanbesteding, die op 29 juni 2015 werd georganiseerd. De werken werden op 24 november 2015 gegund aan Damman. De werken worden pas opgestart op 15 maart 2016 gezien eind 2015 de wegeniswerken nog niet klaar waren

## 3.5 CBO-PROJECTEN

---

### 3.5.1 CBO 2007

#### 3.5.1.1 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT

Aannemer ACH heeft de werken op 5 januari 2015 opgestart. Omstreeks april 2016 zullen de appartementen verhuurbaar zijn.

### 3.5.2 CBO 2009

#### 3.5.2.1 ROESELARE, KOKELARESTRAAT

Na ontvangst van de belofte van subsidie in kader van de leegstand, werden de werken op 27 mei 2014 gegund. Aannemer Cosimco startte de werken op 11 augustus 2014, het einde van de werken is voorzien in mei 2016.

### 3.5.3 CBO 2015

De VMSW startte in het najaar van 2015 een nieuwe CBO- procedure huur en koop op. Aan de SHM's werd gevraagd of zij geïnteresseerd waren om in de komende CBO- onderhandelingsprocedure te stappen, zijnde de CBO-procedure nr.10.

De SHM's die niet in deze CBO-procedure stappen, zullen de gelegenheid krijgen om naar aanleiding van het opstarten van de volgende CBO-procedures alsnog deel te nemen. De VMSW lanceert jaarlijks een CBO-procedure.

Uit de financiële planning bleek evenwel reeds herhaaldelijk dat CBO projecten in het algemeen zeer dure projecten zijn voor De Mandel ten opzichte van de eigen projecten, en dit zowel wat huur als koop betreft.

Uit de gegevens van de prestatiedatabank, die het startpunt vormen voor de visitatiegesprekken, blijkt dat de mediaan verkoopprijs sociale koopwoningen in het jaar 2013 merkelijk hoger lagen voor De Mandel dan in andere jaren. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan de dure CBO- koopwoningen die werden verkocht in 2013 (11 koopwoningen te Meulebeke, Kerkemeersen). Bovendien leveren dergelijke projecten kwalitatief geen meerwaarde op tav de eigen projecten.

De raad van bestuur besliste dan ook om niet in te stappen in de CBO- procedure nr. 10.

## 3.6 DESIGN & BUILD

---

Voor het bebouwen van kleine percelen ontwikkelde de VMSW een "Design and Build"-procedure onder de vorm van een onderhandelingsprocedure met naleving van Europese bekendmakingsregels met als doel het aanstellen van bouwteams die sociale woningen op diverse bouwplaatsen op verschillende locaties in Vlaanderen realiseren met inbegrip van het ontwerp en dit voor rekening van de VMSW of een SHM.

Met andere woorden, daar waar bij het CBO- systeem en bij de realisatie van levering in natura sociale projecten worden ontwikkeld op private gronden , voorziet het nieuwe systeem in een design & build ontwikkeling door private ontwikkelaars op gronden van ofwel de VMSW ofwel een lokale SHM.

Het proefproject 'kleine Design and Build – West-Vlaanderen' is gegund aan Bouwonderneming Damman. Op 20 maart 2014 stuurde de VMSW een telex om te peilen naar mogelijke projecten voor deze Design & Build. Gedurende 3 jaar kan een SHM kleine percelen laten ontwikkelen via een raamcontract. De raad van bestuur besliste op 1 april 2014 om niet deel te nemen. Gezien er in 2015 geen nieuwe elementen waren in kader van deze 'Design & Build' bleef het standpunt van de raad van bestuur ongewijzigd.

## 3.7 AANKOOP GOEDE WONINGEN

---

### 3.7.1 ESEN, WARESTRAAT/COLOMBOSTRAAT (11 HUURWONINGEN) – LEVERING IN NATURA

De raad van bestuur keurde in de vergadering van 22 januari 2013 de financiële planning goed onder voorwaarde dat onder andere het volgende project “levering in natura” niet zou worden aangekocht door De Mandel: Esen, Warestraat – 12 huurwoningen (verplichte sociale last).

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 echter de bepalingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB), die handelen over “wonen in eigen streek” en “sociale last” vernietigd. Deze vernietiging had grote gevolgen. De VMSW ziet nu immers af van de overname van verplichte sociale realisaties op grond van een (door het vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof getroffen) sociale last, terwijl reeds deelattesten werden afgeleverd. Concreet komt dit er op neer dat het cascadesysteem voor leveringen in natura niet langer van toepassing is.

De projectontwikkelaar kon 1 woning op de private markt verkopen. De andere 11 woningen werden aangeboden aan De Mandel. Na herhaaldelijk onderhandelen met de projectontwikkelaar over de prijs, bleek hij uiteindelijk bereid om een aanzienlijke korting te geven op de kostprijs. Uit de CF-berekening bleek dat de verliezen voor dit project daardoor beperkt bleven. Daarom besliste de raad van bestuur op 24 februari 2015 om dit project levering in natura toch af te nemen. Volgens de richtlijnen van de VMSW werd een koop-verkoopovereenkomst en een vaststellingsovereenkomst afgesloten. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### 3.7.2 ROESELARE, MGR. EUGEN LARIDONSTRAAT (LICHT & RUIMTE) - 42 HUURAPPARTEMENTEN (LEVERING IN NATURA)

De raad van bestuur keurde in de vergadering van 22 januari 2013 de financiële planning goed onder voorwaarde dat onder andere het volgende project “levering in natura” niet zou worden aangekocht door De Mandel: Roeselare, Mgr. Eugene Laridonstraat (Licht & Ruimte) – 42 huurappartementen (sociale last).

Zowel de projectontwikkelaar, als de VMSW, als het lokaal woonoverleg van stad Roeselare werden van deze beslissing onmiddellijk op de hoogte gebracht. De VMSW bevestigde na een onderhoud op februari 2013 mondeling dat, na toepassing van het cascadesysteem, deze sociale last volledig zou worden overgenomen door de VMSW. Op 16 januari 2014 stuurde de VMSW een schrijven aan Coussée – Bostoën, waarbij er uitdrukkelijk gemeld wordt dat het project kan verdergezet worden met zekerheid van afname onder dezelfde voorwaarden als deze die daarvoor golden (prijzetting, cascaderегeling en attestering).

In mei 2014 stuurde de VMSW echter plots een algemene telex rond dat er geen enkele overnamegarantie meer is voor deze woningen. De VMSW stelt dat zij op vandaag zelf niet meer kan afnemen, nu zij attesten heeft verleend en dergelijke attestering beschouwd zou moeten worden als een bestek of een programma van eisen in het kader van een overheidsopdracht. De werken waren inmiddels vergevorderd zodat het project niet meer kon geannuleerd worden. De Mandel besliste reeds in de vergadering van 22 januari 2013 om dit project niet af te nemen gelet op de enorme verlieslatendheid van dit project.

Van in het begin was er sprake dat de projectontwikkelaar deze sociale last zou realiseren in natura. De promotor verkreeg deelattest 1 van de VMSW op 19 december 2011 en vroeg deelattest 2 aan. Het deelattest 1 attesteert dat de plannen voldoen aan de normen van sociale huisvesting.

Na de voltooiing van de werken, maar voor de overdracht, spreekt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zich uit over de conformiteit van de prijsberekening en de uitvoering van de werken met de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De vaststelling van deze conformiteit wordt neergelegd in een deelattest nummer 2 (nu conformverklaring genoemd). Het project werd opgeleverd op 7 mei 2015. Op 26 juni 2015 ontving de projectontwikkelaar de conformverklaring van de VMSW. Hiermee heeft de projectontwikkelaar aan alle voorwaarden voldaan tot afname van de sociale appartementen door een sociale huisvestingssector.

Na een lange onderhandeling tussen de VMSW en De Mandel, met tussenkomst van verschillende partijen werd volgend akkoord bereikt:

- de VMSW koopt de grond (in dit geval zijn er zeker geen juridische beletsels) en De Mandel de constructie, waarbij er gelijktijdig een erfpachtovereenkomst voor 33 jaar met een kleine jaarlijkse erfpachtvergoeding wordt afgesloten met de VMSW.
- De Mandel krijgt een aankoopoptie voor de grond bij einde erfpacht waarbij de reeds betaalde erfpachtvergoedingen in rekening gebracht worden.
- Indien De Mandel bij einde erfpacht beslist om niet aan te kopen, wordt de erfpacht verlengd.
- De optie tot aankoop van de grond moet enkele maanden voor het einde van de erfpacht gelicht worden.

De Mandel kon hierdoor het totale verlies over de looptijd van de lening aanzienlijk beperken. De akte tot aankoop van de appartementen werd verleden op 2 december 2015.

## 3.8 GRONDEN

---

### 3.8.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER

Op 27 oktober 2009 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor een terrein in de Kleine Veldstraat/Ieperstraat te Staden (2 Hofsteden). De WVI kocht het terrein aan en oorspronkelijk was de bedoeling dat De Mandel de sociale last zou invullen. Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof op 7 november 2013 van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid vervalt de sociale last in verkavelingen. In Staden is het BSO voor huurwoningen al bereikt en het BSO voor koopwoningen zal bereikt worden zodra de woningen die momenteel in aanbouw zijn, voltooid worden. Op het lokaal woonoverleg werd beslist om deze verkaveling zonder sociale last uit te voeren. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om dit verwervingsdossier te schrappen.

Door de vernietiging op 7 november 2013 door het Grondwettelijk hof van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid vervalt de sociale last in verkavelingen en zal, op verzoek van de initiële aanbieders, niet worden overgegaan tot aankoop door De Mandel; dit conform de richtlijnen van de VMSW. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om volgende verwervingsdossiers te schrappen:

- Hooglede, Honzebrouckstraat (21 grondgebonden woningen en 24 meergezinswoningen)
- Izegem, Kokelarestraat (2 loten)
- Roeselare, Rumbeeksesteenweg /Groene Herderstraat (3 loten)

Om dezelfde redenen werd het project aan de Oude Tielstraat te Ruiselede op 26 mei 2015 geschrapt en de Sprietstraat te Ardooie op 17 december 2015.

De WVI voorziet een verkaveling aan de Onledegoedstraat te Beveren, waarop volgens het decreet Grond- en Pandenbeleid de verplichting van 25% sociale woningen gold. Op 26 februari 2008 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden. Door de vernietiging op 7 november 2013 door het Grondwettelijk hof van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid vervalt de sociale last in verkavelingen. In Roeselare is de enige grond met een behoorlijke oppervlakte van het actieprogramma onbebouwde percelen in eigendom van publieke rechtspersonen. Van deze onbebouwde percelen in eigendom van publieke rechtspersonen moet 25% ingezet worden voor een sociaal woonaanbod. De WVI onderhandelt al lang met stad Roeselare over deze verkaveling. Om zowel de dichtheid als het percentage groen te voorzien dat gevraagd wordt door de stad, werd er in een aandeel appartementen voorzien. Deze appartementen werden aangeboden aan De Mandel maar door de excentrische ligging tov het centrum en het ontbreken van voorzieningen, is dit een slechte locatie voor sociale appartementen. De loten voor woningbouw wenst de WVI particulier te verkopen. Op de vergadering van 6 mei 2015 waren zowel de stad, de WVI, De Mandel als Wonen-Vlaanderen aanwezig. Er werd beslist dat de WVI in deze verkaveling minimum 25% als sociale kavels zal voorzien waardoor er voldaan wordt aan het actieprogramma en het BSO sociale kavels.

De raad van bestuur besliste op 26 mei 2015 om dit verwervingsdossier te schrappen.

Op 23 juni 2015 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor een verlaten hoeve in Torhout (Wijnendale) in woonuitbreidingsgebied. Gezien geen akkoord werd bereikt

met de verkoper en de hoeve particulier verkocht werd, besliste de raad van bestuur op 24 november 2015 om dit verwervingsdossier te schrappen.

## **3.8.2 VERWERVING VAN GRONDEN**

### **3.8.2.1 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 66**

De gemeente Ichtegem zal de bibliotheek aan de Engelstraat 66 herlocaliseren, waardoor deze site vrijkomt en polste naar de interesse van De Mandel om hier een sociaal huurproject te realiseren. Naast de bibliotheek ligt een parking en achteraan een stapelzone van aarde. De totale oppervlakte bedraagt +/- 5.850 m<sup>2</sup>. Volgens het gewestplan is de bestemming deels woongebied en deels woonuitbreidingsgebied maar de gemeente is bezig met opmaak van een RUP. De grond is eigendom van de gemeente, de achterliggende gronden zijn in eigendom van Imroder. De gemeente overweegt zowel verkoop als een opstalrecht.

De raad van bestuur besliste op 23 juni 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

### **3.8.2.2 IZEGEM, MOLSTRAAT/HAZELAARSTRAAT – FASE I**

Matexi wenst een eerste fase op te starten van haar masterplan “Wallemote” te Izegem, Molstraat/Hazelaarstraat.

Deze eerste fase in de verkaveling telt 26 percelen. De sociale last van minstens 10% wordt dan 3 bouwpercelen. Op de vergadering van de Wooncommissie van de stad Izegem van 16 mei 2011 kwam men overeen dat de sociale last zou bestaan uit 3 koopwoningen, die door De Mandel zouden kunnen gerealiseerd worden.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 mei 2011 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 10 april 2012 de verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd voor aankoop van lot 15, 16 en 17 jegens Matexi.

Gezien er in 2013 en 2014 nog niet voldaan was aan de voorwaarden, kon de akte nog niet verleden worden. Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof op 7 november 2013 van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid en de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen medio 2014, werd dit dossier on-hold gezet.

### **3.8.2.3 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT – FASE II (MATEXI)**

Aansluitend op de eerste fase wil Matexi een tweede fase verkavelen waarin niet-uitgeruste grond verkocht zal worden aan De Mandel en de Izegemse Bouwmaatschappij. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 mei 2011 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van lot 120 tem 129 als niet- uitgeruste grond. Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 de verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd. Gezien er nog niet voldaan was aan de voorwaarden in 2013 en 2014, kon de akte nog niet verleden worden. Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof op 7 november 2013 van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid en de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen medio 2014, werd dit dossier on-hold gezet.

### **3.8.2.4 KORTEMARK, ICHTEGEMSTRAAT – SITE STAATSSCHOOL**

De gemeente kocht enkele jaren geleden de terreinen van de voormalige staatsschool in de Ichtegemstraat in Kortemark. Bedoeling is een buitenschoolse kinderopvang onder te brengen in het voormalige schoolgebouw en de rest van het terrein te ontwikkelen als een gemengd woonproject. De WVI maakte al enkele schetsen voor een mogelijke inrichting. Op het terrein van 1,8 ha zouden 11 private kavels kunnen voorzien worden, 10 sociale koopwoningen en 8 à 10 sociale

huurappartementen. De gronden zouden uitgerust worden door de VMSW. Momenteel is de site volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Achteraan is er een klein stukje woongebied in handen van een private eigenaar. Voor de omzetting naar woongebied zal het gemeentebestuur een RUP opmaken. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De gemeente is bezig met opmaak van het RUP.

### **3.8.2.5 LANGEMARK, POELKAPELLESTRAAT 38-40**

Op het lokaal woonoverleg van 27 mei 2015 kwam het ontbreken van een aanbod van beschermd wonen of dergelijke in de gemeente Langemark aan bod. In de gemeente is er een concrete vraag van een aantal inwoners om hierin te voorzien en de gemeente zou een dergelijk initiatief graag mee ondersteunen in samenwerking met De Mandel. De gemeente heeft 2 woningen in eigendom in de Poelkappellestraat 38-40, één is in gebruik als doorgangswoning en de andere is privé verhuurd. Beide woningen zijn verouderd en zouden best gesloopt worden. De gemeente is bereid de grond ter beschikking te stellen als De Mandel hierop bouwt voor de specifieke doelgroep. Hiervoor zal ook samenwerking met een welzijnspartner nodig zijn.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

### **3.8.2.6 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT**

Ingevolge de bepalingen in het BPA en de verkavelingsvoorschriften moesten in deze verkaveling van 78 woongelegenheden ongeveer de helft als sociale woongelegenheden worden aangeboden. Reeds van 2010 werd er onderhandeld met eigenaar Bostoën NV over de aankoop van de grond. Uiteindelijk werd er een akkoord bereikt met Bostoën om de loten 1 tot en met 19 te verkopen aan De Mandel. Het gaat om een oppervlakte volgens verkavelingsplan van 5.925 m<sup>2</sup>.

Dit project voldoet in principe aan de overgangsmaatregelen, zoals bepaald door de Vlaamse regering, om in aanmerking te komen voor de verwervingssubsidies ter realisatie van sociale koopwoningen. Momenteel heerst er echter nog steeds grote onduidelijkheid omtrent de beschikbare budgetten van de Vlaamse regering voor deze overgangsmaatregelen. De Mandel had in dit kader opnieuw een overleg met de gemeente en Bostoën op dinsdag 17 maart 2015. Om het project toch nog financieel haalbaar te maken voor De Mandel kon de gemeente akkoord gaan met volgende zaken:

- er kan een extra woning gerealiseerd worden tussen lot 11 en 12 en tussen lot 16 en 17;
  - een aanpassing van de voorschriften voor lot 1 tem 8 van groepswoningbouw naar sociale kavel;
- Hiervoor zal een verkavelingswijziging moeten aangevraagd worden. De raad van bestuur besliste op 24 maart 2015 om akkoord te gaan met deze verwerving, en een compromis af te sluiten met Bostoën onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een verkavelingsvergunning. De akte werd op 27 oktober 2015 verleden.

### **3.8.2.7 OOIGEM, BAVIKHOOFSESTRAAT**

Op 9 september 2015 hadden directeur Stefanie Vandenabeele en diensthoofd Projecten Hilde Smits een onderhoud met Koen Verdru, directeur van SHM Mijn Huis. Mijn Huis is bezig met verwervingen tussen de Bavikhoofsestraat en Voetweg in Ooigem voor een nieuw project van een dertigtal appartementen. Koen Verdru polste naar de bereidheid van De Mandel om samen te werken zodat De Mandel in het project 3 à 4 koopappartementen kan realiseren. Voor het grondaandeel zou ook met een opstalrecht zoals in Oostrozebeke kunnen gewerkt worden.

Gezien 7 van de 8 koopappartementen die De Mandel in Ooigem, Voetweg realiseerde, vlot verkocht werden en dat de Bavikhoofsestraat gunstig gelegen is, besliste de raad van bestuur op 22 september 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

### **3.8.2.8 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT - OPSTALRECHT**

Op 28 februari 2006 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van grond van Mijn Huis in BPA Driehoek in Oostrozebeke. De Mandel zal hier in een eerste fase 14 koopwoningen bouwen en 11 koopwoningen in een tweede fase. Naar analogie met Ettingen

is het ook hier beter met een recht van opstal te werken gezien de VMSW verplicht om aan aankoopprijs te verkopen bij verkopen tussen SHM's en hiertoe geen bereidheid is bij Mijn Huis. Mijn Huis is principieel bereid om voor de bouw van deze 25 koopwoningen een recht van opstal ten kosteloze titel te geven. Als De Mandel de constructie verkoopt, zal tegelijkertijd Mijn Huis de grond verkopen aan de koper. Gezien het dossier voorbereid werd voor aanbesteding, diende ook het recht van opstal voorbereid te worden. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om de nodige stappen te ondernemen tot vestiging van een recht van opstal op de grond van Mijn Huis. De akte opstalrecht werd op 2 april 2015 verleden.

### **3.8.2.9 POELKAPELLE, SCHIETHOEK**

Tussen de Brugseweg en de Langemarkstraat, met ontsluiting langs de Oude Bosstraat, ligt een ruim woonuitbreidingsgebied. Op 12 april 2011 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Gezien het om een ruim gebied gaat en de WVI ook geïnteresseerd is in deze gronden, is het beter om samen te werken met de WVI. De WVI startte onderhandelingen op met de eigenaars. De raad van bestuur keurde in zitting van 25 juni 2013 de gemeenschappelijk aankoop goed van deze percelen in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%. In 2014 werden verscheidene akten verleden in het projectgebied. Op 23 september 2014 besliste de raad van bestuur om het perceel van de heer en mevrouw Degezelle -Vandepitte te ruilen tegen een deeltje van een eerder verworven perceel met een opleg. Ook dit perceel kwam zo in onverdeelde eigendom van de WVI en De Mandel, elk voor 50%. De akte ruil werd op 10 juni 2015 verleden.

### **3.8.2.10 POPERINGE, BOOMGAARDSTRAAT– KOESTRAAT**

Op 22 juni 2010 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor de Boomgaardstraat / Koestraat te Poperinge voor te bereiden. Dit project kadert in de uitvoering van het mini-woonplan voor 2 plangebieden te Poperinge. In het mini-woonplan zou de WVI op dit gebied 19 kavels realiseren, Ons Onderdak 6 sociale koopwoningen en De Mandel 8 sociale huurwoningen. Het aan De Mandel toebedeelde terrein bedraagt ongeveer 1.859 m<sup>2</sup>. De infrastructuurwerken zijn op 12 januari 2015 gestart.

De WVI is eigenaar van de binnengronden tussen de Boomgaardstraat, de Casselstraat en de Koestraat te Poperinge. De raad van bestuur besliste op 14 april 2015 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop van de grond aan wvi. De akte werd verleden op 2 september 2015.

### **3.8.2.11 POPERINGE – BOMMELBILK - PROONES**

Op 17 december 2013 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor Bommelbilk te Poperinge voor te bereiden voor de totale zone voor 18 sociale huurappartementen en 7 sociale koopwoningen. De Mandel en stad Poperinge kwamen overeen om netto niet-uitgeruste grond aan te kopen en de infrastructuur door de VMSW te laten aanleggen. De netto oppervlakte bedraagt 2.237m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 deze aankoop goed te keuren. De akte werd nog niet verleden, de wegenis is ook nog niet aangelegd.

### **3.8.2.12 POPERINGE – HENRI PERMEKEPLEIN - APPELGOEDJE**

Op de raad van bestuur van 21 februari 2012 werd beslist om een verwervingsdossier voor 't Appelgoedje te Poperinge voor te bereiden. Momenteel zijn deze gronden eigendom van Ons Onderdak. In deze verkaveling zullen de WVI, stad Poperinge en Ons Onderdak private en sociale kavels en sociale woningen voorzien. Aansluitend zijn ook private ontwikkelingen mogelijk maar deze hoeven niet verbonden te zijn met het project. Ons Onderdak heeft het project reeds aangemeld bij de VMSW voor infrastructuur en zou 33 koopwoningen willen realiseren. Aan De Mandel werd gevraagd om 17 huurwoningen en/of appartementen te voorzien in deze verkaveling. Ondertussen werden de voorontwerpen voor een project van 7 huurwoningen en een project van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen in 't Appelgoedje goedgekeurd. De nieuwe straatnaam luidt Henri Permekeplein. Er werd afgesproken de grond van Ons Onderdak te ruilen voor grond in Poelkapelle, Schiethoek. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 februari 2015 maar de akte werd nog niet verleden.



### 3.8.2.13 ROESELARE, GITSESTRAAT

Op 21 november 2008 stelde de Vlaamse Regering het Gewestelijke Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vast. Dit plan voorziet ter hoogte van de R32, de Honzebroekstraat en de Gitsestraat een woongebied van ongeveer 40 hectare dat deels op het grondgebied van de stad Roeselare en deels op het grondgebied van de gemeente Hooglede ligt. Op 25 oktober 2011 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor het sociaal aandeel volgens het Decreet Grond&Panden. Inmiddels werden de desbetreffende bepalingen van het Decreet Grond&Panden vernietigd maar het stadsbestuur van Roeselare is nog steeds vragende partij om in dit gebied 10% sociale woningen te voorzien op grondgebied Roeselare.

Op grondgebied Roeselare is 90% van de gronden in handen van Matexi, Durabrik en Lapeirre. De raad van bestuur besliste in zitting van 23 juni 2015 principieel akkoord te gaan om niet-uitgeruste grond te kopen voor het oprichten van ongeveer 32 huurappartementen aan de Honzebrouckstraat onder voorbehoud consensus over de samenwerkingsovereenkomst.

Bij brief dd 16 september 2015 bood Matexi nu 2 percelen in hetzelfde gebied te koop aan met een totale oppervlakte van 1ha94a37ca. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 oktober 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Gelet op het feit dat deze ruime projectzone voor De Mandel zeer interessant is, besliste de raad van bestuur op 17 december 2015 om principieel akkoord te gaan met deze verwerving, als alternatief voor de grondaankoop bestemd voor 32 appartementen. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### 3.8.2.14 TORHOUT, CONSCIENCESTRAAT - GARNAALSTRAAT

In Torhout (Wijnendale) staat sinds enige tijd een verlaten hoeve te koop. Er is zeer weinig tot geen interesse van de private markt. De hoeve is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Via een private ontsluitingsweg wordt er aangesloten op de Consciencestraat maar achteraan paalt de grond aan de Garnaalstraat en de Blikstraat. Er zijn dus mogelijkheden om hier een sociaal woonproject te realiseren. In Torhout werd het BSO nog niet gehaald.

De WVI werd benaderd door het immokantoor en stelde voor om een gezamenlijk project te ontwikkelen. De raad van bestuur besliste op 23 juni 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden maar op 24 november 2015 werd dit verwervingsdossier opnieuw stopgezet wegens particuliere verkoop.

## 3.8.3 NIET WEERHOUDEN GRONDAANBIEDINGEN

Regelmatig wordt De Mandel gecontacteerd door mensen of projectontwikkelaars die grond wensen te verkopen. Voor elk aanbod wordt een afweging gemaakt op onder andere organisatorisch, financieel en stedenbouwkundig vlak. De Mandel is niet geneigd om in te gaan op aanbiedingen van sociale lasten buiten het werkingsgebied van De Mandel. Door de verzwakte financiële situatie van De Mandel worden ook geen aankopen gedaan die grote verliezen zullen genereren. Onderstaande aanbiedingen werden onderzocht maar niet weerhouden.

### 3.8.3.1 ROESELARE, KAAISTRAAT

Het appartement met bankkantoor in de Kaaistraat te Roeselare werd aangeboden via het voorkeurecht volgens de Vlaamse huisvestingscode. Hoewel de prijs per entiteit aanvaardbaar was, werd er toch geen gebruik gemaakt van het voorkeurecht gezien een aantal renovatiewerken zouden noodzakelijk zijn en de appartementen niet volledig voldeden aan de normen van de C-2008, een noodzakelijke voorwaarde om financiering te krijgen van de VMSW.

## 3.8.4 VERWERVINGSDOSSIEREN IN VOORBEREIDING

Beselare, Kerkplein (ruiling)  
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)  
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling  
Esen, Warestraat  
Hooglede, Hogestraat 60

Ichtegem, Engelstraat 66  
 Ichtegem, Sportlaan  
 Izegem, Hazelaarstraat (fase 1)  
 Izegem, Hazelaarstraat (fase 2)  
 Klerken, Sint-Pietersstraat  
 Kortemark, Ichtegemstraat (site staatschool)  
 Langemark, Boterbloemstraat SV (Vanderjeugt)  
 Langemark, Poelkappellestraat 38-40  
 Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat  
 Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek  
 Lichtervelde, Stegen Akker  
 Meulebeke, Oude Gentstraat  
 Moorslede, Gentsestraat  
 Ooigem, Bavikhoofsestraat  
 Oostrozebeke, BPA Driehoek (Palingstraat – Meiklokjesstraat)  
 Oostrozebeke, Palingstraat  
 Oostrozebeke, Olieberg  
 Oudenburg, Stationsstr., Cottenweg, Abdijlaan (Jonckheere)  
 Oudenburg, Zandvoordestraat 73-75  
 Poelkappelle, Schiethoek  
 Poperinge, "Appelgoedje" Henri Permekeplein  
 Poperinge, Bommelbilk/Proones II  
 Poperinge, Casselstraat, Boomgaardstraat, Koestraat  
 Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis  
 Poperinge, Duinkerkestraat 25  
 Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"  
 Poperinge, Sint-Michielscomplex  
 Roeselare, Honzebroekstraat / Gitsestraat  
 Roeselare, Izegemseardeweg (Hyboma)  
 Roeselare, Mariastraat, Sint-Jorisstraat  
 Rumbeke, Maria's Linde  
 Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)  
 Sleihage, Ieperstraat  
 Torhout, Moertjes  
 Torhout, Schavelaere - De Goede Herder  
 Torhout, Vanhullestraat  
 Westkerke, Vervlotenweg WUG  
 Zarren, Stadenstraat 53  
 Zonnebeke, Albertstraat  
 Zonnebeke, Boudewijnpark  
 Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)  
 Zwevezele, Bruggestraat

### 3.8.5 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

#### 3.8.5.1 DEEL VAN SITE DUMONT – WYCKHUYSE – VERKOOP GROND

De site Dumont Wyckhuysse wordt ontsloten door de Mandellaan, de Ardooisesteenweg, de Bruanestraat en de Koornstraat. De 36 huurappartementen aan de Mandellaan zijn reeds gerealiseerd. In fase 2 ,op de hoek van de Koornstraat en de Bruanestraat, worden er 40 koopwoningen gerealiseerd, deze hebben een goedgekeurd voorontwerp en zijn vergund. De opmaak van het definitief ontwerp is lopend.

Fasering:

Fase 1: 36 huurappartementengerealiseerd ter hoogte van de Mandellaan

Fase 2: 40 koopwoningen vergund op de hoek van de Koornstraat en de Bruanestraat

Fase 3: 27 koopappartementen en 20 huurwoningen op de hoek van de Ardooisesteenweg en de Koornstraat

Fase 4: 44 huurappartementen in planning op de hoek van de Ardooisesteenweg en de Mandellaan

De Mandel wenst het perceel grond bestemd voor de bouw van 27 koopappartementen, 20 huurappartementen en commerciële ruimtes op de hoek van de Ardooisesteeweg en de Koornstraat (fase 3), openbaar te verkopen.

De motivering voor de verkoop van de grond is tweeledig:

- Het bouwen van een handelsruimte met zo'n grote oppervlakte is een financieel risico voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Gezien De Mandel openbaar moet verkopen, kunnen er op voorhand geen afspraken gemaakt worden met een geïnteresseerde supermarkt. De particuliere markt biedt meer onderhandelingsruimte voor de invulling van de commerciële ruimte.
- Anderzijds is er maar een heel beperkte vraag naar sociale koopappartementen door de verplichte bewoning van 20 jaar in combinatie met de typologie van appartementen. Starters hebben liever een woning dan een appartement, ouderen krijgen moeilijker een lening. Gezien er al een groot aantal sociale huurappartementen en sociale koopwoningen worden voorzien op deze site, zorgt de verkoop op de particuliere markt voor een betere sociale mix op deze site. De verkoop heeft geen invloed op het huidig sociaal woonaanbod in stad Roeselare.

Het lokaal woonoverleg van Roeselare adviseerde de verkoop positief in de vergadering van 5 september 2012.

De raad van bestuur van De Mandel besliste in de vergadering van 27 november 2012 om een verkoopdossier op te starten.

De raad van bestuur besliste in vergadering van 26 februari 2013 om voor de verkoop van dit pand te werken via fed-net. De instelprijs werd bepaald op € 1.400.000.

Tijdens de eerste periode kwam er een open bod onder de instelprijs en onder voorwaarden. De tweede periode liep af op 23 april 2015. De publieke zitting ging door op 5 mei 2015 om 16 uur in de raadzaal van De Mandel. Er waren twee biedingen onder gesloten omslag. Het hoogst behaalde bod bedroeg € 1.850.000. Dit bod was regelmatig naar vorm en tijd zodat het Proces Verbaal werd ondertekend.

De akte zal verleden worden in 2016 via notaris Van den Eynde (Rumbeke).

### **3.8.5.2 ROESELARE, WOLSTRAAT – VERKOOP GROND**

De Wolstraat te Roeselare is gelegen nabij de Bruggesteeweg en de Gitsestraat, en bestaat uit een private verkaveling voor éénsgezinswoningen en 2 loten voor appartementen. Er zouden een vijftigtal sociale appartementen voorzien worden. De grond werd op 14 oktober 2009 aangekocht door De Mandel voor de prijs van 1.600.000 euro.

Er werd op 23/03/2012 positief advies gegeven op de realisatie van 1 blok huurappartement en 1 blok koopappartement door het Lokaal Woonoverleg.

Ondertussen werd het gewestelijk RUP Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Roeselare vastgesteld, waardoor aan de Honzebroekstraat en de Gitsestraat een bijkomend woongebied van 40 ha wordt voorzien op grondgebied Roeselare en Hooglede. Hierdoor komen in de onmiddellijke omgeving van de Wolstraat 800 woonunits bij op grondgebied Roeselare en 200 op grondgebied Hooglede, waarbij telkens een aandeel sociale woningen ingevolge het grond- en pandendecreet.

Momenteel wordt door Roeselare en Hooglede een visie op dit gebied uitgewerkt.

In de omgeving heeft De Mandel ook al verscheidene bestaande woningen zodat de bijkomende behoefte aan sociale woningen kan ingevuld worden op de nieuwe site en de Wolstraat niet meer nodig is.

De private loten van de Wolstraat zijn ondertussen vrijwel allemaal bebouwd met zeer residentiële villa's waardoor er een vrij groot contrast zal ontstaan tussen deze woningen en sociale appartementen. De Wolstraat is dan ook meer geschikt voor een appartementsgebouw in villastijl met grote balkons, wat buiten het budget van de sociale huisvesting ligt.

Bovendien betaalt De Mandel jaarlijks € 67.000 aan interesten voor de aankoop van deze grond via een marktconforme lening. Dit weegt financieel zwaar door.

De Mandel wenst over te gaan tot de openbare verkoop van deze grond gelet op:

- de zeer residentiële ligging

- het protest van de buurt en de vrees voor een procedureslag
- de planning van ca. 1000 wooneenheden in de nabije omgeving waar door het decreet grond- en panden ook sociale woningen voorzien worden
- de interesten die De Mandel jaarlijks dient te betalen voor de aankoop van deze grond

Het lokaal woonoverleg van Roeselare adviseerde de verkoop positief in de vergadering van 5 september 2012.

De raad van bestuur van De Mandel besliste in de vergadering van 27 november 2012 om een verkoopdossier op te starten.

De raad van bestuur besliste in vergadering van 26 februari 2013 om voor de verkoop van dit perceel te werken via fed-net. De instelprijs voor lot 27 (opp 13 a 97 ca) werd bepaald op € 690.000. De instelprijs voor lot 28 (opp 15 a 54 ca) werd bepaald op € 710.000.

De akte van verkoop van lot 27 tegen de prijs van € 765.100 werd op 17 november 2014 verleden via notaris Van den Eynde.

Eind 2015 verkreeg De Mandel nog geen bod die voldeed aan de instelprijs voor wat betreft lot 28.

### **3.8.5.3 ROESELARE, HOEK H. HORRIESTRAAT EN H. CONSCIENCESTRAAT – VERKOOP HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS**

De Mandel is eigenaar van een gebouw gelegen te Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat.

Op het gelijkvloers van dit gebouw bevindt zich een handelsruimte van ca. 190 m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 26 februari 2013 om deze ruimte – samen met 5 parkeerplaatsen gelegen achter het handelsgelijkvloers openbaar te verkopen, via fed- net.

Volgens het verslag van 2 juli 2013 opgemaakt door het Comité van Aankoop te Kortrijk, werd de minimale verkoopprijs geraamd op € 150.000. De instelprijs werd initieel bepaald op € 200.000 voor het handelspand en € 50.000 voor 5 parkeerplaatsen. Vanaf 20 augustus 2013 kon men open biedingen uitbrengen op dit pand. Er werd echter geen enkel bod uitgebracht sedertdien. Per emailbericht dd. 10 december 2013 bezorgde Fed- net bemerkingen van professionelen omtrent dit pand. De instelprijs wordt intrinsiek niet als te hoog beschouwd, alleen is de conjunctuur ongunstig. Zo komen er in de Ooststraat meer panden vrij dan er verhuurd of verkocht worden. Ook is er tijdelijke negatieve invloed door de werken van De Munt. Negatief is volgens de professionelen ook de parkeerproblematiek.

Gelet op het uitblijven van een bod en gelet op bovengenoemde bemerkingen besliste het directiecomité in de vergadering van 17 december 2013 om de instelprijs te zakken naar € 180.000 voor het handelspand en € 50.000 euro voor 5 ondergrondse parkeerplaatsen. Aangezien er ook na de verlaging van de instelprijs geen geldig bod werd ontvangen, besliste het directiecomité in de vergadering van 17 februari 2014 om de instelprijs gelijk te stellen aan de schattingsprijs, met name € 150.000 voor het handelspand en € 50.000 voor 5 ondergrondse parkeerplaatsen.

Tijdens de eerste periode kwam er 1 open bieding aan instelprijs. Deze periode liep af op 3 maart 2015. Er kwam geen tweede bod binnen. Voorgenoemd bod was regelmatig naar vorm en tijd zodat het Proces Verbaal werd ondertekend.

De akte zal verleden worden in 2016 via notaris Vanlerberghe (Hooglede).

### **3.8.5.4 ROESELARE, KUIPERSSTRAAT – VERKOOP GROND VOOR GARAGES**

In de Kuiperstraat in Roeselare staan gegroepeerde garages en heeft De Mandel ook nog een streep grond (383 m<sup>2</sup>) die volgens het BPA bestemd is voor groepsgarages. De raad van bestuur besliste op 24 maart 2015 om de grond in de Kuiperstraat te Roeselare openbaar te verkopen en notaris Kathleen Van den Eynde met standplaats te Rumbeke aan te stellen als instrumenterende notaris.

Op voornoemd perceel is echter ook een strook met klinkers aangelegd en in de omheining is er een poortje geplaatst. Deze strook dient als uitweg voor de brandweerdiensten voor het naastgelegen sportgebouw.

De raad van bestuur besliste op 24 november 2015 om, voorafgaand aan de openbare verkoop van deze gronden, een recht van overgang te verlenen aan stad Roeselare mbt bovengenoemd strookje. De akte erfdiensbaarheid werd verleden op 23 december 2015, de openbare verkoop wordt georganiseerd in 2016.

### **3.8.6 ELEKTRICITEITSCABINES IN EIGENDOM VAN DE MANDEL**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen bleek dat er nog elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel zijn en dus dienen overgedragen te worden aan Eandis of Infrac. Voor enkele dossiers werden al concrete afspraken gemaakt, in 2016 zal er verder getracht worden om alle cabines over te dragen. Ook voor nieuwe projecten is er regelmatig een cabine noodzakelijk.

#### **3.8.6.1 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE EEKHOUTSTRAAT TE ARDOOIE**

In de Eekhoutstraat te Ardoonie werden 18 huurappartementen gebouwd. Hiervoor werd een elektriciteitscabine buiten het gebouw opgericht. Deze cabine van Eandis heeft een oppervlakte van 15,02m<sup>2</sup>.

Er werd reeds op 16/06/2011 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in de Eekhoutstraat tegen de overeengekomen prijs. De akte werd in 2014 en 2015 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij Eandis.

#### **3.8.6.2 ELEKTRICITEITSCABINE ONLEDEMOLENSTRAAT TE BEVEREN**

De cabine gelegen langs de Onledemolenstraat te Beveren (Roeselare) met een oppervlakte van 86m<sup>2</sup> dient overgedragen te worden aan Eandis

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de cabine met grond in de Onledemolenstraat te Beveren te verkopen aan Eandis. De akte werd verleden op 28 oktober 2015.

#### **3.8.6.3 ELEKTRICITEITSCABINE KERKSTRAAT TE HOETHULST**

De Mandel bouwde in de Kerkstraat te Houthulst 7 huurappartementen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Kerkstraat 50 te Houthulst. Er werd met Eandis overeengekomen om een vestiging van een gebruiksrecht toe te staan met erfdiensbaarheid van toegang en erfdiensbaarheid voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 maart 2015 maar de akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.6.4 ELEKTRICITEITSCABINE CARDYNLAAN TE LICHTERVELDE**

De elektriciteitscabine van Eandis langs de Cardynlaan te Lichtervelde is sinds 1973 in eigendom van De Mandel en heeft een oppervlakte van ± 24m<sup>2</sup>. Er werd reeds op 26 oktober 1973 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit perceel over te dragen aan Eandis. De akte werd verleden op 1 oktober 2015.

### **3.8.6.5 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE PITTEMSTRAAT, WETSTRAAT TE MEULEBEKE**

De Mandel bouwde op de hoek van de Pittemstraat en de Wetstraat te Meulebeke 13 huurappartementen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen op de hoek van de Pittemstraat en de Wetstraat te Meulebeke en is kadastraal bekend als Meulebeke, 1e afd. sectie A deel van nr. 1114K en heeft een oppervlakte van 13,44m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om het gebruiksrecht met erfdiensbaaerheid goed te keuren voor de cabine op de hoek van de Pittemstraat en de Wetstraat te Meulebeke. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.6.6 ELEKTRICITEITSCABINE BORSTELSTRAAT TE ROESELARE**

Bij het overlopen van de elektriciteitscabines bleek dat de grond waarop een cabine staat, in eigendom is van De Mandel. Deze dient overgedragen te worden aan Eandis. De grond is gelegen langs de Borstelstraat te Roeselare en is kadastraal bekend als Roeselare, 2e afd. sectie B nr. 426n12 en heeft een oppervlakte van 15,05m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om de grond te verkopen aan Eandis. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.6.7 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE KOKELAARSTRAAT TE ROESELARE**

De Mandel bouwt in de Kokelaarstraat te Roeselare 44 huurappartementen en 44 garages. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Kokelaarstraat te Roeselare en is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A nrs. 363y3 en 363l6 en heeft een oppervlakte van 29,17m<sup>2</sup>. Er werd met Eandis overeengekomen om een vestiging van een gebruiksrecht toe te staan met erfdiensbaaerheid van toegang en erfdiensbaaerheid voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 maart 2015 maar de akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.6.8 ELEKTRICITEITSCABINE MANDELLAAN- ARDOOISESTEENWEG TE ROESELARE**

De cabine van Eandis is gelegen in het appartementsgebouw langs de Mandellaan, Ardooisesteeweg te Roeselare en heeft een oppervlakte van ± 42,01m<sup>2</sup>. Er werd reeds in maart 2010 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaaerheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in Dumont Wyckhuysse. De akte werd verleden op 20 augustus 2014 maar het afschrift werd pas in 2015 bezorgd zodat dit verkeerd vermeld werd in het jaarverslag van 2014.

### **3.8.6.9 ELEKTRICITEITSCABINE C. VERHAEGHEPLEIN TE RUISELEDE**

Bij het overlopen van de elektriciteitscabines bleek dat de grond waarop een cabine staat (sedert 1991), in eigendom is van De Mandel. Deze dient overgedragen te worden aan Eandis. De grond is gelegen langs het C. Verhaegheplein te Ruiselede en is kadastraal bekend als Ruiselede, 1e afd. sectie C nr. 218E en heeft een oppervlakte van 12,44m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de grond te verkopen aan Eandis. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.6.10 ELEKTRICITEITSCABINE DWEERSSTRAAT TE RUMBEKE**

In de Dweersstraat te Rumbeke werden 12 huurappartementen gebouwd. Hiervoor werd een cabine van Eandis opgericht gelegen in het appartementsgebouw langs de Dweersstraat +10, de cabine heeft een oppervlakte van ± 18,84m<sup>2</sup>. Er werd reeds op 24/10/2008 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in de Dweersstraat. De akte werd verleden op 6 oktober 2014 maar het afschrift werd pas in 2015 bezorgd zodat dit verkeerd vermeld werd in het jaarverslag van 2014.

### **3.8.6.11 VESTIGING GEBUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE KNOKUILSTRAAT TE RUMBEKE**

De Mandel bouwt in de Knokuilstraat te Rumbeke 40 huurappartementen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Knokuilstraat te Rumbeke en is kadastraal bekend als Roeselare 7e afd. sectie D deel van nrs. 349 en 352 en heeft een oppervlakte van 16,54m<sup>2</sup>. Er werd met Eandis overeengekomen om een vestiging van een gebruiksrecht toe te staan met erfdienstbaarheid van toegang en erfdienstbaarheid voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om het gebruiksrecht met erfdienstbaarheid goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.6.12 ELEKTRICITEITSCABINE WILGENHOF TE ZWEVEZELE**

Bij het overlopen van de elektriciteitscabines bleek dat de grond waarop een cabine staat (sedert 2002), in eigendom is van De Mandel. Deze dient overgedragen te worden aan Eandis. De grond is gelegen langs het Wilgenhof te Zwevezele en is kadastraal bekend als Wingene, 2e afd. sectie B nr. 905C en heeft een oppervlakte van 8,21m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de grond te verkopen aan Eandis. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.6.13 VERKOOP GROND VOOR ELEKTRICITEITSCABINE VERDONSTRAAT TE TORHOUT**

In de Verdonstraat te Torhout werden 9 huurwoningen en 9 koopwoningen gebouwd. De grond waarop een cabine staat van Infracx is gelegen langs de Verdonstraat en heeft een oppervlakte van 21m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de grond te verkopen aan Infracx. De akte werd in 2014 en 2015 nog niet verleden.

### **3.8.7 VERKOOP TUINGRONDEN AAN NAASTLIGGENDE EIGENAAR**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog gronden in eigendom zijn van De Mandel die (kunnen) worden gebruikt als tuin bij de naastliggende woning, die reeds werd verkocht. De Mandel probeert deze tuin te verkopen aan de eigenaars van de naastliggende woning. Voor voortuinen en dergelijke is dit niet altijd evident, de eigenaar heeft dikwijls weinig interesse om deze grond aan te kopen.

#### **3.8.7.1 DADIZELE (MOORSLEDE), AZALEAALAN**

De zijtuin van de woning in de Azalealaan 20 te Dadizele is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A nr. 635x5 en heeft een oppervlakte van ± 74m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. Kerkhof Frans. De akte werd verleden op 18 december 2015.

### **3.8.7.2 DADIZELE (MOORSLEDE), GUIDO GEZELLELAAN**

De zijtuin van de woning in de Guido Gezellelaan 125 te Dadizele is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A nr. 953k6 en heeft een oppervlakte van  $\pm 15\text{m}^2$ . Er werd overeengekomen met de eigenaars van de Guido Gezellelaan 125 te Dadizele om het perceel over te dragen, dit onder de voorwaarde dat het aankoopcomité de akte zal verlijden. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de verkoop van de tuingrond aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Deversioen goed te keuren. De akte werd verleden op 18 december 2015.

### **3.8.7.3 DIKSMUIDE, GRAUWE BROEDERSSTRAAT**

De zijtuin van de woning in de Grauwe Broedersstraat 92 te Diksmuide is kadastraal bekend als Diksmuide 1e afd. sectie A nr. 28/02 en heeft een oppervlakte van  $\pm 52\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Coutereel-Vercouillie. De akte werd verleden op 2 april 2015.

### **3.8.7.4 HOOGLEDE, KLEINE STADENSTRAAT**

De burens, dhr. en mevr. Lormans-Spreewers, van het project aan de Kleine Stadenstraat te Hooglede wensen 2 percelen tuingrond aan te kopen waarvan 1 perceel in eigendom van de WVI is en 1 perceel in eigendom van De Mandel. Het project is in planning maar op dit perceel zal niet gebouwd worden waardoor het een restzone is die bij een aanpalende tuin kan gevoegd worden. Het deel van De Mandel betreft een deel van het kadastraal perceel 71d en 71e en is  $\pm 174\text{m}^2$  groot. Dhr. en mevr. Lormans-Spreewers zullen eveneens het naastliggend lot van WVI, groot  $126\text{m}^2$  aankopen. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om de verkoop van het lot aan de naastgelegen eigenaar goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.7.5 HOUTHULST, ZUID-TORHOUTSTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als landbouwgrond in de Zuid-Torhoutstraat te Houthulst. Het perceel is kadastraal bekend als Houthulst 3e afd. sectie B deel van nr. 1217b en heeft een oppervlakte van  $1.725\text{m}^2$ .

Enkel de huidige gebruiker van het land heeft interesse in aankoop van de landbouwgrond. Aanpalende eigenaars toonden geen interesse.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de landbouwgrond in de Zuid-Torhoutstraat te Houthulst goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.7.6 MOORSLEDE, PERMEKELAAN**

De zijtuin van de woning in de Permekelaan 8 te Moorslede is kadastraal bekend als Moorslede 1<sup>e</sup> afd. sectie C nr. 29v2 en heeft een oppervlakte van  $114\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Dujardin-Vantomme. De akte werd verleden op 27 november 2015.

### **3.8.7.7 POPERINGE, MANDELDREEF 25**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Mandeldreef 25 te Poperinge.

Het perceel is kadastraal bekend als Poperinge 3e afd. sectie G deel van nr. 473m2 en heeft een oppervlakte van  $162\text{m}^2$ .

De eigenaar van de Mandeldreef 25 te Poperinge is geïnteresseerd in aankoop van deze voortuin.



De raad van bestuur besliste op 14 april 2015 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Aeck-Matton. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.8 ROESELARE, SPARSTRAAT 45**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Sparstraat 45 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C deel van nr. 1043p en heeft een oppervlakte van  $\pm 54\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Sparstraat 45 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.9 ROESELARE, SPARSTRAAT 47**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Sparstraat 47 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C deel van nr. 1043p en heeft een oppervlakte van  $\pm 40\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Sparstraat 47 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.10 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 146**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 146 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1058s4 en heeft een oppervlakte van  $\pm 18\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 146 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.11 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 148**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 148 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1058s4 en heeft een oppervlakte van  $\pm 19\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 24 november 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 148 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.12 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 154**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 154 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van  $\pm 26\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 154 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.13 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 156**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 156 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van  $\pm 26\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 156 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.14 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 158**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 158 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van  $\pm 32\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 158 goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.15 ROESELARE, KASTEELSTRAAT**

De voortuin van de woning in de Kasteelstraat 100 te Roeselare is kadastraal bekend als Roeselare 2e afd. sectie B nr. 582n/02 en heeft een oppervlakte van  $\pm 20\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om de verkoop van de tuingrond aan de aanpalende eigenaar mevr. Desmet goed te keuren. De akte werd verleden op 17 juni 2015.

#### **3.8.7.16 ROESELARE, KLOKKE ROELANDSTRAAT**

De raad van bestuur besliste in vergadering van 24 juni 2014 om voor de verkoop van het achtergelegen deeltje van de tuingrond van de Klokke Roelandstraat 36 en 38 te Roeselare een verkoopdossier op te starten. De eigenaar van de Klokke Roelandstraat 34 te Roeselare verkrijgt zo een uitweg. De tuingrond is kadastraal gekend als percelen Roeselare 3e afd. sectie C deel nrs. 1251h en 1251d2 en heeft een oppervlakte van  $28\text{m}^2$ . De VMSW liet weten geen bezwaar te hebben tegen de verkoop van deze percelen tuingrond. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om deze twee tuingronden te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Ouali-Sierens van de Klokke Roelandstraat 34 te Roeselare. De akte werd verleden op 29 mei 2015.

#### **3.8.7.17 RUISELEDE, CYRIEL VERHAEGHEPLEIN, OMMEGANGSTRAAT**

Op 19 juni 2013 vond een overleg plaats tussen de gemeente Ruiselede en De Mandel. De gemeente Ruiselede stelde voor om 3 restgronden aan te bieden aan de aanpalende eigenaars. Het betreft 3 delen van het kadastraal perceel nr. 219B. Deze stukjes grond zijn niet bruikbaar voor bebouwing. Indien de aanpalende eigenaars niet wensen aan te kopen, de gemeente deze restgronden inlijven bij het openbaar domein. Uit navraag bleek dat er interesse is van de aanpalende eigenaars om de restgrond aan te kopen. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden.

De heer en mevrouw Vandendriessche – Deleu wenst de naastgelegen tuingrond aan te kopen, kadastraal bekend Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b. Deze tuingrond heeft een oppervlakte van  $34\text{m}^2$ . De heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe wensten de naastgelegen tuingrond aan te kopen, kadastraal bekend Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b. Deze tuingrond heeft een oppervlakte van  $60,7\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om twee restgronden over te dragen aan de aanpalende eigenaars. Uit nazicht bleek dat op het ene stukje restgrond ondergrondse leidingen aanwezig zijn, waardoor de heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe het perceel tuingrond niet meer wensten aan te kopen. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om de verkoopovereenkomst met de heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe in onderling overleg te ontbinden en dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein samen met de wegenis, de kapel en lot 3 in het Cyriel Verhaegheplein. De akte met de heer en mevrouw Vandendriessche – Deleu werd in 2014 en 2015 nog niet verleden.

#### **3.8.7.18 RUMBEKE, JOZEF DELBAERESTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als achteruitweg van de woning in de Jozef

Delbaerestraat 11 te Rumbeke. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 8e afd. sectie B nr. 265d4 en heeft een oppervlakte van ± 27m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de verkoop van de achteruitweg aan de aanpalende eigenaar goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.7.19 ZONNEBEKE, ALBERTSTRAAT**

In de vergadering van 27 mei 2014 besliste de raad van bestuur om een verkoopdossier voor te bereiden voor een perceel tuingrond langs de Langemarkstraat/Albertstraat te Zonnebeke. De bureaus van het project in de Langemarkstraat/Albertstraat zijn bereid om de tuingrond aan te kopen. Het betreft een deel van het kadastraal perceel 785b07 en is ±66m<sup>2</sup> groot.

De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de verkoop van de onbebouwde tuingrond aan de naastgelegen eigenaar dhr. en mevr. Vandewalle goed te keuren. De akte werd verleden op 23 november 2015.

### **3.8.7.20 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT - ALBERTSTRAAT**

Op de hoek van de Albertstraat en de Langemarkstraat te Zonnebeke, ter hoogte van de koopwoning Albertstraat 2 werd vastgesteld dat Eandis leidingen en installaties geplaatst heeft op grond van De Mandel. Deze ondergrondse leidingen en installaties van Eandis kunnen zeer moeilijk verplaatst worden. Gezien het belangrijke leidingen zijn, moeten de afsluiters bij calamiteiten bereikbaar zijn waardoor de grond beter verkocht wordt aan Eandis en niet via een vestiging erfdienstbaarheid.

Het lot heeft een oppervlakte van 42 m<sup>2</sup> en is kadastraal bekend als Zonnebeke 1e afd. sectie A deel van nrs. 785b7 en 787b4.

Er werd overeengekomen met Eandis om het lot te verkopen gezien deze oppervlakte normaal gezien verkocht zou worden samen met de koopwoning. Gemeente Zonnebeke is bereid deze grond nadien kosteloos in te lijven in het openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 24 november 2015 om de verkoop aan Eandis van het lot op de hoek van de Albertstraat en de Langemarkstraat te Zonnebeke goed te keuren. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

## **3.8.8 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN NAAR HET OPENBAAR DOMEIN**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop wegenis en/of groenzone werden aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. Ook na aanleg van nieuwe gesubsidieerde infrastructuur worden deze gronden overgedragen aan het openbaar domein.

### **3.8.8.1 BESELARE, NEERHOF**

In het Neerhof te Beselare werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs het Neerhof is kadastraal bekend als Zonnebeke 3<sup>e</sup> afd. sectie E deel van nr. 260e en heeft een oppervlakte van 483m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 en 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.2 DADIZELE, LEDEGEMSTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop deels een voetpad werd aangebracht en deels als tuin werd ingericht. De Mandel wenst dit perceel over te dragen naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A nr. 969n en heeft een oppervlakte van 71,50m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om perceel 969n over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.3 DADIZELE, MANDELLAAN**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone en wegenis werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A deel van nrs. 953s7, 953x7 en 953w7 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.503 m<sup>2</sup>. Op het opmetingsplan van landmeter Frederic Matten zijn de loten gekend als loten A (301m<sup>2</sup>) en B (1.202m<sup>2</sup>). De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om loten A en B over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.4 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT – OVEREENKOMST MET STAD IZEGEM VOOR VOLKSTUUNTJES**

De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om akkoord te gaan met de overeenkomst met de stad Izegem inzake de realisatie van volkstuintjes in de parkzone van het CBO-project aan de Prinsessestraat 75-77 te Emelgem. De Mandel verkreeg op 26 september 2014 het opmetingsplan van landmeter Frederic Matten. Het over te dragen deel heeft een oppervlakte van 2.029m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om dit lot over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 27 augustus 2015.

### **3.8.8.5 GITS, KOOLSKAMPSTRAAT**

De parking van Vleterwonen langs de Koolskampstraat te Gits is kadastraal bekend als Hooglede 2<sup>e</sup> afd. sectie A deel van nr. 558f en heeft een oppervlakte van 852,79m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 23 november 2015.

### **3.8.8.6 KORTEMARK, EDEWALLESTRAAT**

In de Bescheewegestraat, Edewallestraat te Handzame werden 6 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Edewallestraat is kadastraal bekend als Kortemark 1<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 300s en heeft een oppervlakte van ± 7m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De akte neerlegging dateert van 22 mei 2015, waarbij de vervulling van de voorwaarde (gemeenteraadsbeslissing) werd voltooid.

### **3.8.8.7 LANGEMARK-POELKAPELLE, VINKESTRAAT-LEEUWERIKSTRAAT**

In de Vinkestraat, Leeuwerikstraat te Langemark-Poelkapelle werden 20 huurwoningen gebouwd. De voetpaden en parkeerplaatsen langs de Vinkestraat-Leeuwerikstraat zijn kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 3<sup>e</sup> afd. sectie E nrs. 541p, 551p7, 551r7, 551b5, 551g2 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 193m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. Er zijn nog voetpaden met groenzone langs de Vinkestraat en Leeuwerikstraat die dienen overgedragen te worden, deze zijn kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 3<sup>e</sup>afd sectie E nrs. 551m7, 551l6, 551r7, 551e3 en 551s7 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.968m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 25 februari 2014 om deze percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. In de akte van 25 april 2014 werd het perceel 551r7 overgedragen en de akte van de percelen 541p, 551p7, 551b5 en 551g2 werd verleden op 29 oktober 2015.

### **3.8.8.8 MEULEBEKE, OUDSTRIJDERSSTRAAT**

De wegenis en voetpad langs de Oudstrijdersstraat te Meulebeke is kadastraal bekend als Meulebeke 2<sup>e</sup> afd. sectie C nr. 188h7 en heeft een oppervlakte van ± 256m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 25

november 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 16 november 2015.

#### **3.8.8.9 MOORSLEDE, PERMEKELAAN**

De wegenis en groenzone langs de Permekelaan te Moorslede is kadastraal bekend als Moorslede 1e afd. sectie C deel van nr. 29m2 en heeft een oppervlakte van 3.277m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 18 december 2015.

#### **3.8.8.10 NIEUWKAPELLE, BARBEELSTRAAT**

In de Nieuwkapellestraat/Barbeelstraat te Diksmuide werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs de Barbeelstraat zijn kadastraal bekend als Diksmuide, 9<sup>e</sup> afd. sectie B nrs. 90g8, 90h8 en 90k8 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.206m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 30 september 2014 maar het afschrift werd pas in 2015 bezorgd zodat dit verkeerd vermeld werd in het jaarverslag van 2014.

#### **3.8.8.11 OOIGEM, VOETWEG**

In de Voetweg te Ooigem werden 8 koopappartementen gebouwd. Het voetpad en de parking langs de Voetweg te Ooigem is kadastraal bekend als Wielsbeke 2e afd. sectie A deel van nr. 232p en heeft een oppervlakte van 115,23m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 januari om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 2 oktober 2015.

#### **3.8.8.12 OOSTVLETEREN, H. DEBERGHSTRAAT**

Het voetpad en groenzone langs de H. Deberghstraat te Oostvleteren is kadastraal bekend als Vleteren 1<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 530r2 en heeft een oppervlakte van ± 321m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 18 december 2015.

#### **3.8.8.13 PERVIJZE (DIKSMUIDE), TEN BERCLE**

In Ten Bercle te Pervijze werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs Ten Bercle is kadastraal bekend als Diksmuide 14e afd. sectie B deel van nr. 293e2 en heeft een oppervlakte van 2.164m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 4 juni 2015.

#### **3.8.8.14 POPERINGE, BOMENSTRAAT**

Voor het project van 22 huurwoningen en 12 koopwoningen langs de Bomenweg te Poperinge werd de wegenis ter hoogte van de Beukenweg, Dennenweg en Sparrenweg reeds overgedragen naar het openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 20 maart 2012 om een strook groenzone tussen de woningen en de Zuidlaan kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De groenzone is kadastraal bekend als Poperinge 3<sup>e</sup> afd. sectie G deel van nr. 417r2 en heeft een oppervlakte van 1.384m<sup>2</sup>. Deze akte werd verleden op 17 november 2014. Langs de Zuidlaan bevindt zich nog een strook grond, kadastraal bekend als Poperinge 3<sup>e</sup> afd. sectie G deel van nr. 417v3 die eveneens dient overgedragen te worden. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om het deel van perceel 417v3 met een oppervlakte van 748m<sup>2</sup> kosteloos over te dragen naar het openbaar domein van stad Poperinge. De akte werd verleden op 21 november 2014, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De akte neerlegging dateert van 30 maart 2015, waarbij de vervulling van de voorwaarde (gemeenteraadsbeslissing) werd voltooid.

### **3.8.8.15 POPERINGE, GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN**

De wegeniswerken voor dit project werd eind 2013 afgerond. De grond in eigendom van De Mandel waarop wegenis en groenzone werd aangebracht dient overgedragen te worden naar openbaar domein. Wegens problemen aan een regenwaterput op het over te dragen deel, was de stad niet akkoord met de overdracht, deze problemen werden intussen opgelost. De wegenis met bijhorende groenzone gelegen langs het Gouverneur Vramboutplein te Poperinge is kadastraal bekend als Poperinge 2e afd sectie A deel van nr. 1500B3 en heeft een oppervlakte van 6.885,03m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 23 juni 2015 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd op 14 december 2015 verleden.

### **3.8.8.16 POPERINGE, L. MAEKEBLIJDESTRAAT**

In de L. Maekeblijdestraat te Poperinge dienen twee onverharde percelen te worden overgedragen naar het openbaar domein. De onverharde wegenis is kadastraal bekend als Poperinge 2e afd. sectie B nr. 841h3 en heeft een oppervlakte van ±180m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. Het onverhard wandelpaadje is kadastraal bekend als Poperinge 2e afd. sectie B nr. 841t3 en heeft een oppervlakte van ±71m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akten werden verleden op 30 juli 2015.

### **3.8.8.17 POPERINGE, MANDELDREEF**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone en wegenis werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Poperinge 3e afd. sectie G deel van nr. 473m2 en heeft een oppervlakte van 190 m<sup>2</sup>. Op het opmetingsplan van Feys bvba zijn de loten gekend als loten 3, 8 en 9.

De raad van bestuur beslist op 14 april 2015 om de 3 loten over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.18 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C nrs. 1074w7 en 1074v7 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 33 m<sup>2</sup>. Het naastliggend perceel 1074y7 wordt eveneens overgedragen naar het openbaar domein, dit werd reeds goedgekeurd op de raad van bestuur van 23 december 2014. De raad van bestuur keurde op 28 oktober 2014 onder meer de overdracht naar openbaar domein van perceel 1074t6 in het Collievijverpark goed. Stad Roeselare wenst dit perceel niet op te nemen in het openbaar domein omdat het openbaar gebruik niet aantoonbaar is. Dit perceel zal kadastraal gesplitst worden en als oprit opgenomen worden bij de vier garages. De raad van bestuur besliste op 24 maart 2015 om de percelen 1074w7 en 1074v7 over te dragen naar het openbaar domein en perceel 1074t6 op te nemen als oprit bij de garages en niet over te dragen naar het openbaar domein. De akte van percelen 1074w7, 1074v7 en 1074y7 werd verleden op 29 mei 2015.

### **3.8.8.19 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK, SPARSTRAAT EN IZEGEMSEARDEWEG**

Momenteel is er nog een fietspad, een parkeerstrook en groenzone langs het Collievijverpark, Sparstraat en Izegemseardeweg te Roeselare in eigendom van De Mandel. Deze zijn kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C nr. 1074d5 en Roeselare 5e afd. sectie C nr. 856c en deel van nr. 856e en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 1.079m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 29 mei 2015.

### **3.8.8.20 ROESELARE, HEROPBOUWSTRAAT**

Het voetpad langs de Heropbouwstraat te Roeselare is kadastraal bekend als Roeselare 2e afd. sectie B nr. 621m4 en heeft een oppervlakte van  $\pm 10\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 23 november 2015.

### **3.8.8.21 ROESELARE, PRINS ALBERTSTRAAT**

De wegenis en de groenzone langs de Prins Albertstraat te Roeselare is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Roeselare 1ste afd. sectie A nrs. 993/03 en 993r en hebben een gezamenlijke oppervlakte van  $3.131\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de percelen 993/03 en 993r kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. Wegens het faillissement van de aannemer van de wegeniswerken kan de definitieve oplevering niet plaats vinden. De akte werd dus in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.22 RUISELEDE, CYRIEL VERHAEGHEPLEIN**

De wegenis langs het Cyriel Verhaegheplein te Ruislede is kadastraal bekend als Ruislede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b en heeft een oppervlakte van  $1.072,8\text{m}^2$ . De Mandel wenst eveneens een strook tuingrond palend aan de wegenis over te dragen aan de gemeente Ruislede. Deze tuingrond werd aangeboden aan de naastgelegen eigenaar, maar hij heeft geen interesse in aankoop van dit restperceel. Het perceel is kadastraal bekend als Ruislede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b en heeft een oppervlakte van  $48,3\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om deze twee percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om een bijkomend stuk restgrond waar ondergrondse nutsleidingen aanwezig zijn, zijnde lot 2 kosteloos over te dragen naar het openbaar domein samen met de wegenis en lot 3 in het Cyriel Verhaegheplein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.23 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT**

De wegenis en groenzone langs de Ommegangstraat te Ruislede is nog in eigendom van De Mandel, de omgevingswerken werden recent opgeleverd en de grond dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Ruislede enige afd. sectie C deel van nummers 200m2, 200n2, 202a2 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van  $5.171\text{m}^2$ .

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit deel van deze percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.24 SINT-ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), DE HOOGTE**

In De Hoogte te Sint-Eloois-Winkel werden in 2014 7 koopwoningen gebouwd. De wegenis langs De Hoogte is kadastraal bekend als Ledegem 3<sup>e</sup> afd. sectie B deel van nrs. 517m en 517n en heeft een gezamenlijke oppervlakte van  $82\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om deze delen van de percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 2 oktober 2015.

### **3.8.8.25 STADEN, OUDE TRAMWEG**

In de Oude Tramweg te Staden werden 18 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Oude Tramweg is kadastraal bekend als Staden 1e afd. sectie A nr. 1332c2 en heeft een oppervlakte van  $\pm 2.029\text{m}^2$ . De omgevingswerken werden midden 2014 aangevat. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om dit perceel over te dragen naar openbaar domein. De akte werd verleden op 28 november 2014 maar het afschrift werd pas in 2015 bezorgd zodat dit verkeerd vermeld werd in het jaarverslag van 2014.

### **3.8.8.26 TORHOUT, SEINESTRAAT-AMAZONESTRAAT**

De wegenis langs de Amazonestraat te Torhout is kadastraal bekend als Torhout 2<sup>e</sup> afd. sectie D deel van nr. 667y3 en heeft een oppervlakte van 1.035,51m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 en 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.27 WATOU (POPERINGE), SCHUTTERSWIJK**

In de Schutterswijk te Watou werden 19 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone gelegen langs de Schutterswijk is kadastraal bekend als Poperinge 8<sup>e</sup> afd sectie B deel van nr. 93v2 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1.149m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 21 november 2014, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De akte neerlegging dateert van 30 maart 2015, waarbij de vervulling van de voorwaarde (gemeenteraadsbeslissing) werd voltooid.

### **3.8.8.28 WERKEN (KORTEMARK), VLADSLOSTRAAT**

In de Vladslostraat te Werken werden 4 huurwoningen gebouwd. De uitweg en groenzone gelegen langs de Vladslostraat te Werken is kadastraal bekend als Kortemark 3<sup>e</sup> afd sectie B deel van nrs. 1053e5 en 1053t4 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 2.688m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van de percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De akte neerlegging dateert van 22 mei 2015, waarbij de vervulling van de voorwaarde (gemeenteraadsbeslissing) werd voltooid.

### **3.8.8.29 WEST-VLETEREN, ST. MAARTENSSTRAAT**

In de St-Maartensstraat te Westvleteren werden 12 huurwoningen gebouwd. De wegenis, een voetpad en groenzone langs de St. Maartensstraat te Vleteren zijn kadastraal bekend als Vleteren 2<sup>e</sup> afd sectie A nr. 161p en een deel van nr. 154e3 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 3.346m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. Eveneens dient de groenzone langs de St. Maartensstraat nog overgedragen te worden naar openbaar domein, deze is kadastraal bekend als Vleteren 2<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 154a2 en heeft een oppervlakte van ± 11m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akten werden in 2014 en 2015 nog niet verleden.

### **3.8.8.30 ZARREN (KORTEMARK), KOORDHOEKSTRAAT**

In de Koordhoekstraat te Zarren werden 16 huurwoningen gebouwd. De groenzone, fietspaadje en een restzone naast de beek met erfdiensbaarheid voor onderhoud van de beek zijn kadastraal bekend als Kortemark 4<sup>e</sup> afd sectie A nrs. 190d, 192b en 191k en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.437m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De akte neerlegging dateert van 22 mei 2015, waarbij de vervulling van de voorwaarde (gemeenteraadsbeslissing) werd voltooid.

### **3.8.8.31 ZARREN, KOORDHOEKSTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De groenzone is gelegen langs de Koordhoekstraat te Zarren en is kadastraal bekend als Kortemark 4e afd sectie A nr. 191y en heeft een oppervlakte van ± 245m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.



### **3.8.8.32 ZONNEBEKE, TER BERKEN**

Het paadje langs de woningen in Ter Berken te Zonnebeke is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Zonnebeke 1ste afd. sectie C deel van nummer 41w6 en heeft een oppervlakte van 171m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 nog niet verleden.

## **3.8.9 RUILING VAN GOEDEREN**

### **3.8.9.1 BESELARE, KERKPLEIN**

In het project Beselare, Kerkplein worden op het gelijkvloers 7 autostandplaatsen voorzien. De VMSW merkte op dat deze parkeerplaatsen niet volledig voldoen aan de normen van de VMSW. Gezien het terrein vooraan afgeschuind is, is er 0,1 m<sup>2</sup> te kort om het gebouw 20 cm groter te maken en zo te voldoen aan de parkeernorm van de VMSW. Voor het gebouw ligt nog een deel private grond die beter in het openbaar domein zou opgenomen worden (voetpad). De gemeente is principieel akkoord om

het hoekje van 0,1 m<sup>2</sup> kosteloos te ruilen tegen de 36 m<sup>2</sup> voetpadzone. Na uitvoering zal er een opmetingsplan gemaakt worden met de juiste oppervlaktes.

De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2013 om deze ruil voor te bereiden. De akte zal maar verleden worden na uitvoering van de bouwwerken.

### **3.8.9.2 POELKAPELLE, SCHIETHOEK-POPERINGE, APPELGOEDJE**

Op de raad van bestuur van 21 februari 2012 werd beslist om een verwervingsdossier voor 't Appelgoedje te Poperinge voor te bereiden. Momenteel zijn deze gronden in eigendom van Ons Onderdak. In deze verkaveling zullen de WVI, stad Poperinge en Ons Onderdak private en sociale kavels en sociale woningen voorzien. Aansluitend zijn ook private ontwikkelingen mogelijk maar deze hoeven niet verbonden te zijn met het project. Ons Onderdak heeft het project reeds aangemeld bij de VMSW voor infrastructuur en zou 33 koopwoningen willen realiseren. Aan De Mandel werd gevraagd om 17 huurwoningen en/of appartementen te voorzien in deze verkaveling. Ondertussen werden de voorontwerpen voor een project van 7 huurwoningen en een project van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen in 't Appelgoedje goedgekeurd. De nieuwe straatnaam luidt Henri Permekeplein. De Mandel kocht recent in onverdeeldheid met de WVI een kleine 4 ha grond in Poelkapelle. Zowel Ons Onderdak, als De Mandel zijn principieel akkoord om deze gronden te ruilen. Concreet zou er +/- 2.860 m<sup>2</sup> netto niet-uitgeruste grond van Appelgoedje, Poperinge geruild worden tegen +/- 5.000 m<sup>2</sup> bruto niet-uitgeruste grond van Poelkapelle, Schiethoek. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om deze ruil principieel goed te keuren. De akte werd nog niet verleden in 2015.

### **3.8.9.3 TORHOUT, KANARIESTRAAT, KOEKOEKSTRAAT EN ZWALUWSTRAAT**

De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om een ruilingsdossier voor te bereiden met stad Torhout voor de ruiling van de gronden tussen de Kanariestraat, Koekoekstraat en Zwaluwstraat te Torhout. De Mandel staat twee loten, zijnde lot A, kadastraal bekend als Torhout 2<sup>e</sup> afdeling sectie D deel van nrs. 793d, 793e, 793f, 793g en 794f, met een oppervlakte van 203m<sup>2</sup> en lot D, kadastraal bekend als Torhout 2<sup>e</sup> afdeling sectie D deel van nrs. 793a en 793b, met een oppervlakte van 47m<sup>2</sup>, af aan het openbaar domein. Stad Torhout staat een deel van het openbaar domein af om te gebruiken als tuin bij de langsliggende private percelen, zijnde lot B met een oppervlakte van 65m<sup>2</sup> en lot C met een oppervlakte van 31m<sup>2</sup>, kadastraal bekend zonder nummer. Deze ruiling gebeurt zonder opleg, goed voor goed. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om dit ruilingsdossier goed te keuren. De akte werd nog niet verleden in 2015.

### 3.8.9.4 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT, ALBERTSTRAAT

Langs de Langemarkstraat en Albertstraat te Zonnebeke bouwde De Mandel 25 huurwoningen en 5 koopwoningen. De Mandel wenst in dit project grond te ruilen met de gemeente Zonnebeke. De Mandel staat een lot, zijnde lot 2, kadastraal bekend als Zonnebeke 1ste afdeling sectie A deel van nr. 785/07b, met een oppervlakte van 559m<sup>2</sup>, af aan het openbaar domein. De gemeente Zonnebeke staat een lot, zijnde lot 1, kadastraal bekend als Zonnebeke 1ste afdeling sectie A deel van nr. 787/04b, met een oppervlakte van 133m<sup>2</sup> af aan De Mandel.

Deze ruiling gebeurt zonder opleg, goed voor goed op voorwaarde van het verkrijgen van een eeuwigdurend en kosteloos recht van uitweg over lot 2 voor elke achtergelegen wooneenheid, zijnde een uitweg voor voetgangers en fietsers. De achtergelegen wooneenheden hebben poortjes, waardoor een achteruitweg ontstaat over lot 2 naar de nieuwe wegenis.

De raad van bestuur besliste op 14 april 2015 om een ruilingsdossier voor te bereiden en goedkeuring te hechten aan de erfdiensbaarheid. De akte werd verleden op 29 oktober 2015.

### 3.8.10 INVENTARISATIE VAN RESTGRONDEN

Enkele jaren geleden werd gestart met het inventariseren en gelijk brengen van de verschillende inventarissen (op basis van boekhouding, op basis van kadaster, op basis van gegevens bij VMSW). In de loop van 2011 en 2012 werd hierrond uit tijdsgebrek maar weinig werk verricht. In 2013 werd terug gestart met het overlopen van de onbebouwde percelen. Het grootste deel van deze percelen, naast de gronden waarop een project gepland is, gaat over nog niet overgedragen openbaar domein en tuinen van huurwoningen die een afzonderlijk kadastraal nummer gekregen hebben. Er werden verschillende dossiers gestart voor overdracht naar openbaar domein.

Voor de tuinen werden de opmetingsplannen opgezocht of besteld en werden al veel rechtzettingen gevraagd aan het kadaster, als de tuin één kadastraal perceel met de woning vormt, is er immers geen onbebouwd perceel meer.

Het zal alleszins nog enkele jaren vergen vooraleer er een uitgezuiverde lijst van onbebouwde percelen is. Het kadaster past ook maar één maal per jaar de wijzigingen aan van het voorbije jaar.

Het aanzienlijk aantal overdrachten naar openbaar domein en verkoop van restpercelen bewijst dat er in 2013, 2014 en 2015 al veel werk verricht is om de lijst van onbebouwde percelen in te korten.

# GEBOUWENBEHEER



## 4 GEBOUWENBEHEER

### 4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

#### 4.1.1 DE OPDELING

We onderscheiden:

- Het dagelijks onderhoud en herstellingen
- Het preventief onderhoud en herstellingen
- Mutatie onderhoud en herstellingen
- Planmatig onderhoud en herstellingen

#### 4.1.2 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De basis voor het dagelijks onderhoud en herstellingen is de opmaak van de werkopdracht. Dit kan gebeuren op basis van:

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

#### 4.1.3 HET PREVENTIEF ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In deze rubriek behandelen we het regelmatig onderhoud en de herstellingen van onderdelen met de bedoeling een vroegtijdige vervanging van dit onderdeel te voorkomen. Voor 2015 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, liften en groenonderhoud.

##### 4.1.3.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN

###### 4.1.3.1.1 *CONTRACT VOOR ONDERHOUD EN HERSTELLING VAN CV-KETELS EN WARMWATERTOESTELLEN*

De centrale verwarmingsinstallatie en de waterverwarmers op aardgas van de woningen en de appartementen worden in de regel tweejaarlijks onderhouden door een gespecialiseerde onderhoudsfirm. Deze opdracht werd in 2012 via een Europese algemene offertevraag gegund aan de firma Six bvba. Deze opdracht was voor twee jaar met de mogelijkheid deze te herhalen voor nogmaals twee jaar. In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2014, besliste de raad van bestuur om deze opdracht te herhalen en Six aan te stellen voor de jaren 2015 en 2016. Via deze opdracht krijgen alle installaties in 2015 een onderhoudsbeurt. In 2016 worden de installaties niet systematisch onderhouden en is enkel het servicegedeelte op de installaties in voege. In hetzelfde contract zit namelijk het herstellen van de toestellen wanneer het een kleine herstelling betreft.

De huurders van de betreffende woningen en de appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs. In het jaar dat er een onderhoud van de installatie voorzien is wordt er meer huurlast aangerekend dan in het jaar wanneer er enkel kleine herstellingen worden uitgevoerd. In 2015 zal deze huurlast dus hoger zijn dan in 2016. Het is de bedoeling dat de huurder, voor zaken die inbegrepen zijn in het contract, rechtstreeks contact op neemt met de onderhoudsfirm indien het toestel defect is. Op het toestel kleeft een sticker met de naam en het telefoonnummer van het bedrijf dat het onderhoud uitvoert.

Voor 3893 eenheden uit het patrimonium van De Mandel is er een onderhoudscontract afgesloten. Alle installaties zijn onder contract bij de firma Six bvba uit Izegem.

Op deze manier worden alle installaties eigendom van De Mandel onderworpen aan het wettelijk onderhoud en nazicht.

#### **4.1.3.1.2 VERVANGEN VAN CV-KETELS**

Indien de cv-ketel niet meer voldoet aan de norm, dient deze vervangen te worden. Voor het vervangen van deze cv-ketels kennen we 3 procedures.

Prioriteit 1: Hoogdringend te vervangen, de cv-ketel mag niet meer gebruikt worden.

Prioriteit 2: De ketel voldoet niet meer aan de norm en moet vervangen worden maar mag wel nog een korte tijd gebruikt worden.

Prioriteit 3: De cv-ketels voldoen wel nog aan de norm, maar er worden problemen met deze ketels verwacht.

In 2015 zijn er twee aanbestedingen uitgeschreven en gegund. Een eerste voor het plaatsen van een volledige nieuwe cv-installatie bij 11 woningen waar er tot nu toe verwarming was via een open gaskachels. De tweede aanbesteding was voor het vervangen van 30 cv-ketels tevens volgens prioriteit 2. Beide aanbestedingen werden gegund in 2015 en zullen worden uitgevoerd in 2016.

#### **4.1.3.1.3 PLAATSEN VAN CV-INSTALLATIE IN 11 WONINGEN DIE VERWARMEN MET AARDGASKACHEL**

In 2015 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het installeren van centrale verwarming bij 11 woningen van De Mandel waar tot nu toe geen centrale verwarming was.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan TSVB bvba ter waarde van € 58.308,00 excl BTW. De raming was € 48.000,00 excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven.

<b>Naam firma</b>	<b>Nagerekende bedragen excl. Btw (€)</b>
T.S.V.B bvba	58.308,00
Ongenaë Daniël en Zn bvba	84.040,00
Six bvba	75.443,69
Naert en Zn	82.871,38

#### **4.1.3.1.4 VERVANGEN VAN DE CV-INSTALLATIES BIJ 30 WONINGEN GELEGEN IN HET WERKGEBIED VAN DE MANDEL**

In 2015 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het vervangen van de cv-ketel volgens prioriteit 2 bij 30 woningen van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Ongenaë en Zoon bvba ter waarde van € 60.504,00 excl BTW. De raming was € 72.000,00 excl BTW.

Volgende twee bedrijven hebben ingeschreven.

<b>Naam firma</b>	<b>Nagerekende bedragen excl. Btw (€)</b>
T.S.V.B nv	69.840,00
Ongenaë Daniël en Zn bvba	60.504,30

Er werden geen vervangingen uitgevoerd volgens prioriteit 3. In eerste instantie worden de gaskachels vervangen door nieuwe cv-installaties van woningen die gebouwd werden in de jaren '90.

#### 4.1.3.2 ONDERHOUD AAN LIFTEN

Al de liften in gebouwen van De Mandel worden onderhouden door een erkende onderhoudsfirma. Hiertoe wordt er telkens een prijsvraag gedaan bij verschillende firma's. Bij een nieuwe lift wordt het onderhoud tot aan de definitieve oplevering uitgevoerd door de installateur van de lift. Daarnaast is er volgens het ARAB voor elke lift een halfjaarlijkse veiligheidskeuring door een erkend keuringsorganisme (AIB- Vinçotte, Technisch Bureau Verbrugge, ...) nodig.

In 2015 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van 10 liften in recent opgeleverde gebouwen van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Schindler NV ter waarde van € 27.260,32 excl BTW. De raming was € 39.890,00 excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven. De opgegeven prijzen zijn voor 4 jaar onderhoud van de liften. In deze aanbesteding zitten ook een aantal moderniseringswerken.

Naam firma	Nagerekende bedragen excl. Btw (€)
ThyssenKrupp Liften nv	41.622,00
Coopman nv	28.824,00
Schindler nv	27.260,32
Kone Belgium nv	41.405,00

##### 4.1.3.2.1 OVERZICHT VAN DE LIFTEN IN DE GEBOUWEN VAN DE MANDEL DIE REEDS DEFINITIEF OPGELEVERD ZIJN

In de volgende tabel staan alle liften opgelijst met telkens het controleorganisme en de onderhoudsfirma aangesteld voor deze lift. In 2015 zijn er 90 liften in gebruik in de verschillende gebouwen van De Mandel. 7 Installaties worden beheerd door een syndicus, 83 installaties worden door De Mandel beheerd.

Gemeente	Straat	Onderhoudsfirma
Ardoeie	Eekhoutstraat 19	ThyssenKrupp
Beveren	Deken Wallaertstraat 1	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe	ThyssenKrupp
Diksmuide	Gasthuisstraat 10	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 12	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 14	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 16	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 18	via syndicus
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	Schindler
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	Schindler
Diksmuide	Ijzerlaan 79a	Coopman
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman
Emelgem	Prinsessestraat 75	Schindler
Emelgem	Prinsessestraat 77	Schindler
Gits	Vleterstraat 2	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 2	via syndicus
Hooglede	Bruggestraat 4	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 6	via syndicus
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8	Schindler

<b>Gemeente</b>	<b>Straat</b>	<b>Onderhoudsfirma</b>
Houthulst	Kerkstraat 50	ThyssenKrupp
Kortemark	Markt 3	Kone
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	Coopman
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	Coopman
Meulebeke	Pittemstraat 31	Schindler
Meulebeke	t Park 1	Coopman
Meulebeke	Zeveneiken 15	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 16	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 27	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 5	Schindler
Poperinge	Engelsstraat 3	Schindler
Poperinge	Gasthuisstraat 5	Schindler
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 1	Schindler
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 2	Schindler
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 3	Schindler
Roeselare	Ardooisesteenweg 148	ThyssenKrupp
Roeselare	Ardooisesteenweg 150	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman
Roeselare	Brugsesteenweg 2	ThyssenKrupp
Roeselare	Brugsesteenweg 69	Schindler
Roeselare	Brugsesteenweg 71	Schindler
Roeselare	Cichoreistraat 33	Schindler
Roeselare	Collievijverpark 39	Coopman
Roeselare	Groenestraat 224	Schindler
Roeselare	H. Hartstraat 9	Schindler
Roeselare	Hendrik Consciencestraat 1a	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 54	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 56	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 58	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 60 (A1)	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 60 (A2)	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 60 (A3)	Schindler
Roeselare	Mandellaan 196	ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 198	ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 200	ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	Schindler
Roeselare	Meensesteenweg 56	Schindler
Roeselare	Meensesteenweg 58	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Coopman (garantie)
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Coopman (garantie)
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Coopman (garantie)
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Coopman (garantie)
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Coopman (garantie)
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Coopman (garantie)
Roeselare	Onze Lieve Vrouwstraat 10	Schindler
Roeselare	Polenplein 20	Coopman
Roeselare	Polenplein 20	Coopman
Roeselare	Rijselstraat 24	Cosmolift (garantie)
Roeselare	Rijselstraat 36	Schindler
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	Kone



Gemeente	Straat	Onderhoudsfirma
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 36	Coopman
Roeselare	Sint Elooisplein 38	Coopman
Roeselare	Veldstraat 1	Schindler
Roeselare	Vijfwegenstraat 6	ThyssenKrupp
Roeselare	Zuidstraat 32	Schindler
Rumbeke	Sint Rochusstraat 7	Schindler
Rumbeke	Zeger Malfaitstraat 43	Kone (garantie)
Rumbeke	Zeger Malfaitstraat 45	Kone (garantie)
Rumbeke	Zeger Malfaitstraat 47	Kone (garantie)
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 1	Schindler
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 3	Schindler
Staden	de Carninstraat 15	Schindler
Staden	Ieperstraat 18	Schindler
Staden	Ieperstraat 18a	Schindler
Torhout	Camiel Meysmanstraat 31	Schindler
Torhout	Camiel Meysmanstraat 33	Schindler
Torhout	Lichterveldestraat 82	ThyssenKrupp
Torhout	Lichterveldestraat 82a	ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	Coopman

#### 4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

##### 4.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2015

De Mandel beschikt eind 2015 over 5 schilders. Het aantal buitenschilderwerken daalt ieder jaar omdat meer en meer woningen met houten schrijnwerk gerenoveerd worden. Daarnaast worden sommige schilderwerken uitgesteld omdat deze woningen op een renovatie- of herbouwplanning staan. Als gevolg hiervan worden de schilders nu ook meer en meer ingezet voor werken aan zachte vloerbekleding en herstellingswerken in woningen van de Mandel, vooral in het kader van plaatsbeschrijvingen.

In 2015 werd het buitenschilderwerk uitgevoerd in de Wolfaardstraat te Beveren, de Ieperseweg en de Sint Rochusstraat te Rumbeke en de Mandellaan, Mezenstraat, Marie-Louise Demeestereplein en de Sneyssensstraat te Roeselare.

Daarnaast werden de algemene delen geschilderd van het appartementsgebouw gelegen te Kattenstraat 60 te Roeselare.

##### 4.1.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

In 2015 werd er één aanbesteding voor het uitvoeren van schilderwerken door een externe aannemer uitgeschreven:

##### 4.1.3.3.2.1 [Buitenschilderwerken in Beselare, Dadizele, Handzame, Langemark, Ledegem, Moorslede, Rollegem-Kapelle en Vladslo](#)

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Beel Decoratie bvba ter waarde van € 59.581,31 excl BTW. De raming was € 78.269,20 excl BTW. Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven.

<b>Naam firma</b>	<b>Nagerekende bedragen excl. Btw (€)</b>
Verhodecor bvba	129.391,60
Beel Decoratie bvba	59.581,31
Schilderwerken Serpieters Laurens	78.127,86

Deze schilderwerken werden voor een groot deel uitgevoerd in het najaar 2015.

#### **4.1.3.4 GROENONDERHOUD**

Door het steeds groter aantal collectieve groenzones die De Mandel in onderhoud heeft, heeft de raad van bestuur beslist een onderhoudsplan te laten opstellen voor deze groenzones door een tuinarchitect. Aan de hand van dit onderhoudsplan kan De Mandel dan een aanbesteding uitschrijven voor het uitvoeren van dit onderhoudsplan.

In 2013 werden de groenzones onderhouden door de sociale diensteneconomie Werkspoor vzw. Dit contract was maar voor één jaar voorzien. Na een evaluatie werd er eind 2013 een nieuwe prijsofferte gevraagd voor de jaren 2014 en 2015.

In 2015 werd het bestaande onderhoudscontract met Groen en Co verder uitgevoerd.

Volgende groenzones werden in 2015 onderhouden door Werkspoor vzw (Groen en Co).

<b>GEMEENTE</b>	<b>ADRES</b>
Ardoeie	Kortrijkstraat 47-49-51
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57 en 57a
Gits	Vleterstraat 1-8
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8
Meulebeke	t Park 1
Meulebeke	Zeveneiken
Poperinge	Gasthuisstraat 5, Engelsstraat 3
Roeselare	Ardooisesteeweg 148-150
Roeselare	Collievijverpark 39
Roeselare	Groenestraat 224
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	O.L.Vrouwstraat 10
Roeselare	Spanjestaat 7-9-11
Rumbeke	Dweerstraat 20
Staden	Ieperstraat 18 en 18a
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A

Daarnaast worden er nog verschillende kleinere collectieve groenzones (groendaken, garagewegen, ...), braakliggende projectgronden en leegstaande woningen onderhouden door Groen en Co.

#### **4.1.3.5 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN**

De Mandel heeft eind 2015 zes poetsvrouwen in dienst. De Mandel hecht belang aan een vaste persoon die poetst in de gebouwen die zo een link kunnen betekenen tussen De Mandel en de huurder. Deze eigen medewerkers kunnen zo gebreken en ergernissen van huurders vroeg detecteren en hierop inspelen voor deze erger worden.

Nadine Proot onderhoudt de gemene delen van de appartementen aan de Sint-Janstraat, Gasthuisstraat en Koning Albertstraat en het appartement 'Bloemmolens' te Diksmuide.

Poetsvrouw Evelyne Ferrest zorgt voor het onderhoud van de burelen in de Groenestraat 224 te Roeselare. Daarnaast staat ze ook in voor het reinigen van de gemene delen in de appartementen van het St.-Elooisplein 36-38 en het Collievijverpark 39 te Roeselare en van het Dorpsplein 1-3 te Rollegem-Kapelle. Samen met poetsvrouw Rebecca Saelens verzorgt ze ook nog het onderhoud van de gebouwen gelegen in de Lichterveldestraat 82-82A en de Ravenhofstraat 7 te Torhout alsook van de Ketelbuiserstraat 5 te Lichtervelde.

Poetsvrouw Rebecca Saelens zorgt, naast het onderhoud dat samen uitgevoerd wordt met Evelyne, ook nog voor het onderhoud van de algemene delen in volgende appartementen; Mariastraat 21, Deken Wallaertstraat 2, Mandellaan 196-198-200, Veldstraat 68, Brugsesteenweg 69-71, Ardooisesteeweg 148-150, Veldstraat 1, Marie-Louise De Meesterplein 3 en de O.L. Vrouwestraat 10 te Roeselare.

Carine Cardoen verzorgt het onderhoud van de algemene delen van de volgende appartementen te Roeselare: St-Amandsstraat 131 en 137, Vijfwegenstraat 6, Damberdshof 24-30, Meensesteenweg 56-58, Bruggesteeweg-Noordstraat 218 en Beverseardeweg 6.

An Callemeyn poetst de algemene delen van volgende gebouwen te Poperinge: Sint-Andrieshof, Gasthuisstraat 5 en Engelstraat 3. Daarnaast ook nog de gebouwen in Houthulst gelegen in de Broeders Xaviarenstraat 8 en de Kerkstraat 50. In Staden zijn dit de gebouwen gelegen in de Carninstraat 15 en de Ieperstraat 18. In Diksmuide is dit het gebouw De Kaai gelegen in de IJzerlaan 79A.

Heidi Lefevre poetst de algemene delen van de appartementen gelegen te Rumbeke de St. Rochusstraat 7. In Emelgem in de Princessestraat 75-77 en in Meulebeke zijn dit twee gebouwen waarvan er één gelegen op de hoek Pittemstraat 31-Weststraat 3, het tweede zijn de gebouwen op de site Zeveneiken. In Roeselare zijn het drie gebouwen die gelegen zijn in respectievelijk Rijselstraat 36, Kattenstraat 54-60 en het Polenplein 20.

Daarnaast worden nog volgende gebouwen gepoetst door een externe poetsfirma: Roeselare, de Heilig Hartstraat 9, Hooglede, Bruggestraat 2-4-6 en Torhout, Camiel Meysmansstraat 31.

#### 4.1.4 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHUIS

Bij verhuis van huurders wordt door de dienst Gebouwenbeheer een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Op dat moment worden enerzijds door een medewerker van De Mandel en de vertrekkende huurder en anderzijds door De Mandel en de nieuwe huurder, de gebreken van de woning vastgesteld. De vertrekkende huurder heeft dan nog 14 dagen de tijd om de herstellingen ten laste van de huurder uit te voeren. Zijn de werkzaamheden binnen de afgesproken tijd niet uitgevoerd dan zal De Mandel deze uitvoeren of laten uitvoeren, ten laste van de vertrekkende huurder. Uiteraard zal De Mandel de herstellingen uitvoeren die ten laste zijn van de verhuurder.

Een minwaarde, dit is het vermoedelijke aandeel in de schade waarvoor de huurder aansprakelijk is, wordt in rekening gebracht ten laste van de vertrekkende huurder. Bij een minwaarde voert De Mandel de herstelling niet uit omdat de constructie nog bruikbaar is en in zijn totaliteit nog functioneert en/of omdat de kostprijs van de herstelling van het geheel zwaarder doorweegt dan de schade aan een onderdeel. Voorbeelden: kleine deuk in garagepoort; enkele sterk bevulde tegels in opritten of terrassen, enkele gebroken of gebarsten vloer- of wandtegels... .

Verhuis (mutatie) per maand :

Maand	Aantal 2015	Aantal 2014	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Januari	27	23	22	20	17	15	20	12
Februari	26	17	26	15	22	23	23	13
Maart	26	26	22	26	21	15	20	13
April	27	26	19	25	26	14	16	13
Mei	20	28	46	29	20	18	13	13
Juni	29	24	22	20	15	27	11	13

Maand	Aantal 2015	Aantal 2014	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Juli	24	30	22	16	18	19	23	11
Augustus	13	24	22	30	15	17	22	9
September	20	33	21	34	20	14	25	11
Oktober	20	24	17	22	26	19	15	16
November	15	26	21	30	20	32	17	13
December	24	27	17	31	23	23	22	18
TOTAAL	271	308	277	298	243	236	227	155
<b>GEMIDDELDE</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>13</b>

Om duidelijkheid te scheppen naar de huurders toe wat een herstelling zal kosten, indien deze uitgevoerd wordt door De Mandel, werd besloten om een specifieke raamovereenkomst af te sluiten. Deze raamovereenkomst heeft tot doel om een aannemer te weerhouden waarbij de prijzen op voorhand afgesproken zijn. Deze aannemer moet zowel elektrische herstellingen, sanitaire herstellingen alsook bouwkundige werken kunnen uitvoeren. Dit laat toe om de te verwachten kosten te communiceren naar de huurders toe voordat ze de goedkeuring geven om De Mandel deze werken te laten uitvoeren.

Wanneer de werkdruk het toelaat bij de arbeiders worden echter zoveel mogelijk werkopdrachten uitgevoerd door eigen mensen.

#### 4.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud betreft de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar. Hiertoe werd er een lange termijn onderhoudsplanning opgesteld voor de periode 2016-2020. Deze planning houdt ook rekening met de goedgekeurde herbouw- en renovatieplanning. In 2015 was er speciale aandacht voor dakisolatie en schrijnwerk. Dit omwille van de bijkomende steun die werd toegekend door Eandis alsook de doelstelling van De Mandel om de normen te halen tegen 2020 omtrent dakisolatie, dubbel glas en een hoogrendementsketel.

Het uitgangspunt voor het opstellen van deze onderhoudsplanning bestaat uit volgende drie pijlers,

1. Woningen voorzien van dakisolatie.
2. Ramen voorzien van dubbele beglazing.
3. Woningen uitrusten met een hoogrendements verwarmingstoestel.

##### 4.1.5.1 VERNIEUWEN VAN OPRITTEN EN VERHARDINGEN IN DE GUIDO GEZELLELAAN TE LEDEGEM

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het vernieuwen van opritten en verhardingen.

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Casteleyn en zonen nv. voor een bedrag van € 23.834 (excl. btw)

Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven. (prijzen zijn excl. btw)

Penninck aannemingen NV	€ 32.004,60
Clarus	€ 35.619,00
Casteleyn en Zonen NV	€ 23.834,00

##### 4.1.5.2 VERVANGEN VAN SCHRIJNWERK IN 11 WONINGEN TE BESELARE

Via een openbare aanbesteding werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het vervangen van het schrijnwerk bij 11 woningen te Beselare.

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Radeca voor een bedrag van € 79.203,81 (excl. btw)

Volgende zeven bedrijven hebben ingeschreven. (prijzen zijn excl. btw)

Radeca (Wichelen)	€ 79.206,81
Van Pellicom (Bornem)	€ 82.120,90
Bekaert Building Company (Waregem)	€ 84.820,06
Windoer International (Dadizele)	€ 93.612,14
Veisters (Zwevegem)	€ 111.305,30
Bouwcoördinatie Verbrugghe (Loppem)	€ 123.224,96
B&R Bouw en Renovatie (Rekkem)	€ 133.451,07

#### 4.1.5.3 PLAATSEN VAN DAKISOLATIE BIJ SENIORENWONINGEN

Via een openbare aanbesteding werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het plaatsen van dakisolatie bij 18 seniorenwoningen gelegen in Poperinge, 4 woningen in Rollegem-Kapelle en 25 woningen in Dadizele

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Zolderse Dakwerken voor een bedrag van € 315.469,56 (excl. btw)

Volgende twee bedrijven hebben ingeschreven. (prijzen zijn excl. btw)

Zolderse Dakwerken	€ 315.469,56
Deruyck nv	€ 322.711,93

#### 4.1.5.4 VERVANGEN VAN SCHRIJNWERK BIJ SENIORENWONINGEN

Via een openbare aanbesteding werd er een prijsvraag uitgeschreven voor vervangen van schrijnwerk bij seniorenwoningen (22 woningen gelegen in Poperinge en Rollegem-Kapelle ) in 2015.

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Windoor International voor een bedrag van € 121.341,40 (excl. btw)

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven. (prijzen zijn excl. btw)

Windoer International	€ 121.341,40
Bekaert Building Company nv	€ 126.455,31
Veisters bvba	€ 127.907,53
Van Pellicom nv	€ 145.489,19

#### 4.1.5.5 RENOVATIE VAN PARAMENT, SCHRIJNWERK EN DAKISOLATIE

Via een openbare aanbesteding werd er een prijsvraag uitgeschreven voor de renovatie van het parament, het vervangen van het schrijnwerk en het plaatsen van dakisolatie bij de woningen in de Tulpenstraat te Rollegem-Kapelle.

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Desodt nv voor een bedrag van € 820.929,55 (excl. btw)

Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven met volgende nagerekende bedragen. (prijzen zijn excl. btw)

Desodt nv	€ 820.929,55
PIC nv	€ 829.607,82
Six bvba	€ 951.195,66

## 4.2 DE MELDING

---

### 4.2.1 INHOUD

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

De meeste klachten gaan 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 beperkte mate en op uitdrukkelijke vraag van de huurder worden ook opdrachten ten laste van de huurder door De Mandel uitgevoerd.

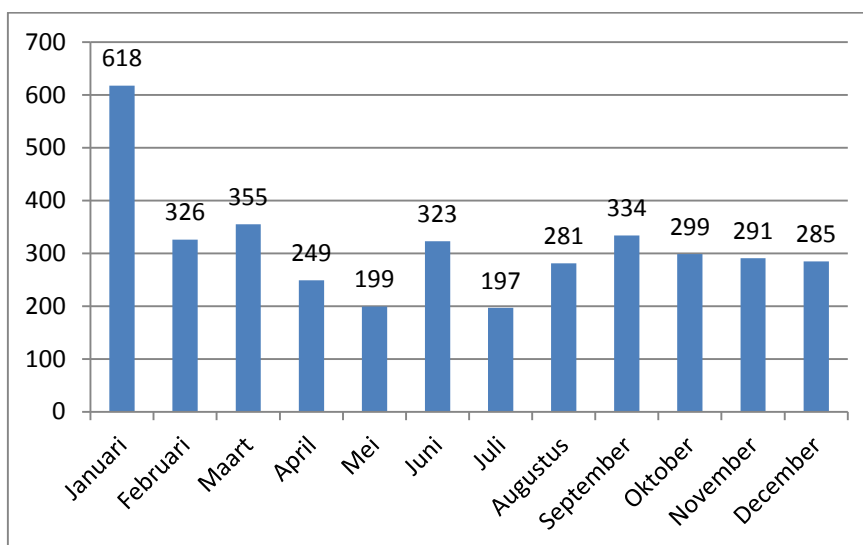
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2015 werden in totaal 3757 aanvragen of gemiddeld 15 meldingen per werkdag genoteerd. Dit is nagenoeg hetzelfde aantal meldingen als in 2014, toen er 3763 meldingen waren.

#### 4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2015

maand	aantal
januari	618
februari	326
maart	355
april	249
mei	199
juni	323
juli	197
augustus	281
september	334
oktober	299
november	291
december	285
<b>totaal</b>	<b>3757</b>

#### 4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2015



### 4.3 DE WERKOPDRACHT

#### 4.3.1 INHOUD

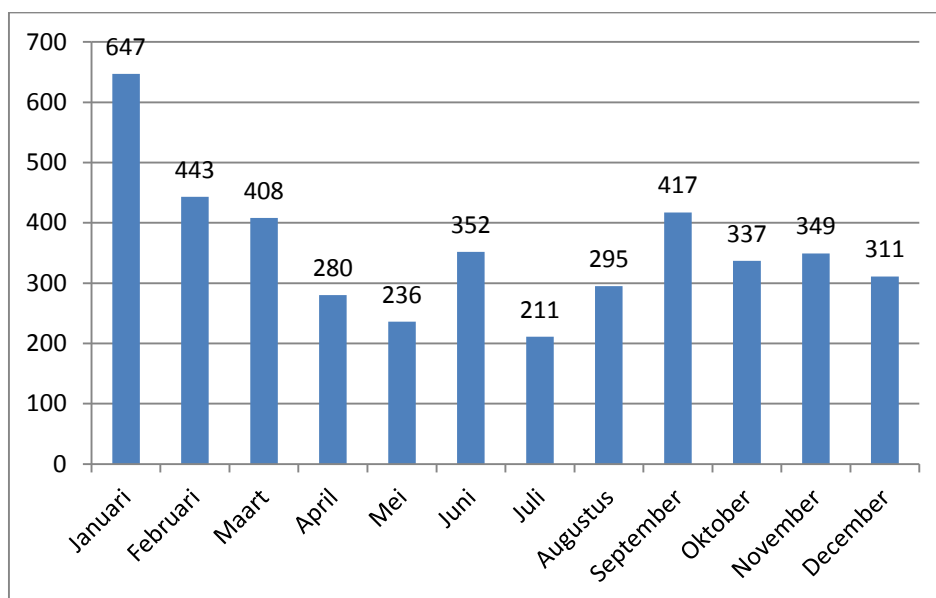
De melding wordt genoteerd in het beheerprogramma Sociopack. De medewerkers van de dienst Gebouwenbeheer overlopen dagelijks de binnengekomen meldingen en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. In eerste instantie gaat er altijd eerst een arbeider van De Mandel langs vooraleer een externe aannemer wordt aangesteld. Er wordt een externe aannemer aangesteld als de opdracht gespecialiseerd werk vraagt of als er nog teveel werkopdrachten openstaan.

In 2015 noteerde De Mandel in totaal 4286 werkopdrachten, wat nagenoeg hetzelfde aantal is als in 2014 toen er 4214 werkopdrachten waren.

#### 4.3.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2015

Januari	647
Februari	443
Maart	408
April	280
mei	236
Juni	352
Juli	211
Augustus	295
September	417
Oktober	337
November	349
December	311
Totaal	4286

#### 4.3.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2015



#### 4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

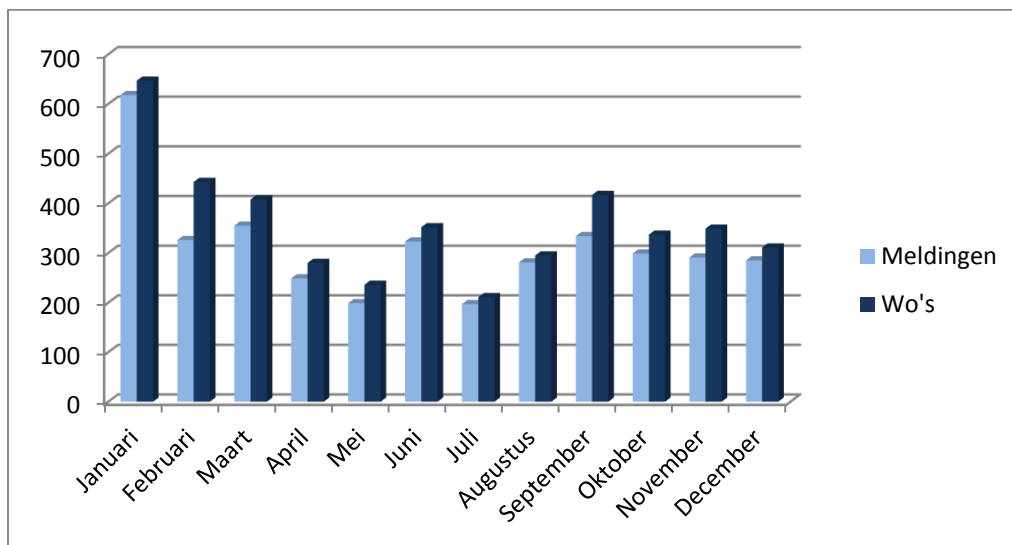
Het aantal werkopdrachten ligt hoger dan het aantal meldingen. De reden hiervoor is dat aan iedere melding waarvoor De Mandel moet tussenkomen, eerst een werkopdracht aangemaakt wordt voor onze eigen techniekers. Indien de techniekers van De Mandel het probleem kunnen oplossen wordt dit door deze mensen uitgevoerd. Grotere werken worden uitgegeven. Vandaar dat er meerdere werkopdrachten aan eenzelfde melding kunnen gekoppeld zijn. In de maand januari ligt het aantal meldingen en werkbonden hoger dan gemiddeld omdat er in deze periode ook werkbonden aangemaakt worden om uit te voeren tijdens het jaar.

maand	aantal meldingen	aantal werkopdrachten
januari	618	647
februari	326	443
maart	355	408
april	249	280
mei	199	236
juni	323	352
juli	197	211
augustus	281	295
september	334	417
oktober	299	337
november	291	349
december	285	311
<b>totaal</b>	<b>3757</b>	<b>4286</b>



### 4.3.3

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN



### 4.3.4

#### WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER

Hieronder worden het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline. Deze blijven nagenoeg hetzelfde met de voorgaande jaren. Daarnaast worden de werkopdrachten van sanitair en metselwerken nu ook ingepland.

Uitvoerder	Aantal werkbons				
	2015	2014	2013	2012	2011
Boudry Patrick	53	62	68	110	46
Metselwerken	761	813	812	829	756
Sanitair	963	891	893	1150	661
Schilderwerken	92	150	251	57	184
Schrijnwerk	725	710	723	701	773
Elektriciteit	249	196			
<b>Totaal</b>	<b>2843</b>	<b>2822</b>	<b>2747</b>	<b>2847</b>	<b>2420</b>

Het materiaal die nodig is voor het uitvoeren van werken in eigen beheer, wordt wanneer de hoeveelheid het toelaat aangekocht via een raamovereenkomst. Deze overeenkomst laat toe om binnen de raamovereenkomst materiaal aan te kopen tot een bedrag van € 85.000 excl. btw. In 2015 werd in dit kader een raamovereenkomst afgesloten voor de aankoop van zachte vloerbekleding. Deze raamovereenkomst werd na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking toegewezen aan Flanders Color.

Voor de aankoop van elektrisch materiaal gebeurde er ook een prijsvraag via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Deze opdracht werd toegewezen aan Trilec.

### 4.3.5

#### WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

In de loop van 2015 werden er 1443 werkopdrachten aangemaakt voor externe uitvoerders. Wanneer er veel opdrachten zijn voor een bepaalde discipline, worden hiervoor raamovereenkomsten afgesloten. Gezien ons uitgestrekte werkingsgebied, werken we met twee regio's.

In 2015 was er voor de sanitaire herstellingen in de regio Roeselare een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Deze raamovereenkomst werd toegekend aan Bart Yde.

#### 4.3.5.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

<b>Aannemer</b>	<b>Aantal</b>
SIX SANITAIR	409
ELECTRO DELFORCE WILLY	170
SPRUYTTE JOOST BVBA	138
YDE BART	121
CLARUS	76
MYNY RONNY BVBA	62
WERKSPOOR	61
TORHOUTS SANITAIR EN VERWARMINGSBEDRIJF	52
RENOVY BVBA	47
Beel	32
DM VANDERPERRE DIETER	29
VAMADAK	28
BLINK CLEANING SERVICE	16
CASTELEYN EN ZONEN	16
KRIAL	15
BSTEEN	14
PAUWELYN JAN	14
VANDEWALLE RAMEN & DEUREN	14
AQUAFLAM INTERNATIONAL	13
COOPMAN ORONA NV	12
SCHRIJNWERKERIJ DE HOLLANDER	9
WINSOL	9
BLINK CLEANING SERVICE BVBA	8
SCHINDLER	8
VANNIEUWENHUYSE BVBA	8
ALL WORKS	5
DENECKERE G. GLASWERKEN	5
MONTRE & LAGA	5
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	5
VANLOOKE MARTIN	5
BULEX SERVICE	4
OMNICRON SECURITY	3
THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS	3
VAN DAELE FREDDY	3
VANDENBROUCKE POL	3
VANEECKHOUTTE ANGELINO BVBA DAKWERKEN	3
ANTICIMEX VN	2
BOUWWERKEN DRIES BRYON BVBA	2
CAMERLYNCK GUY	2
DP SECURITY	2
GOTTSCHALK INDUSTRIES SA	2
GROUP DESMET	2
KONE BELGIUM	2
RENOFORT	2
VC-AFSLUITINGEN	2
AMOTEC NV	1
AQUA STOP	1
BORRA schrijnwerkerij nv	1
D & B METAALCONSTRUCTIE BVBA	1
DEGRO SCHRIJN- EN TIMMERWERKEN CVBA	1
DERUYCK	1
DESMET ALBERT	1
DM SOBRY BART	1
FERAINE	1

Aannemer	Aantal
FEYS LANDMETEN & EXPERTISES	1
G4S SECURITY SYSTEMS	1
GOED WONEN WESTHOEK VZW	1
J.C. TECHNIEK	1
LAVERGE CLEANING	1
L-DOOR INDUSTRIAL BVBA	1
NOVOFERM INDUSTRIE	1
ONGENAE DANIEL & ZOON BVBA	1
PHAZ BREEMERSCH	1
QUALITY PUMPS & MACHINES	1
R.L.R. CONSTRUCT	1
ROESELAARS BOUW-EN BETONBEDRIJF	1
SANICOMFORT	1
VANACKER VANA-DOORS NV	1
VANDENBROUCKE STEVEN	1
VANHOUTTE RONNY	1
VANNIEUWENHUYSE	1
VERHEGGE MARC	1
VE-TOR POORTEN	1
WOODSTOXX BVBA	1
WP INTERNATIONAL	1

De bedrijven, aannemers waarmee De Mandel nu veel samengewerkt vallen onder de onderhoudscontracten of de raamovereenkomsten. Bij uitzondering worden nog werkopdrachten aangemaakt voor een aannemer wanneer deze de installatie vroeger heeft uitgevoerd. Of, wanneer het niet mogelijk is om binnen een redelijke termijn de werken uit te voeren.

## 4.4 VERANDERINGSWERKEN

Het huurcontract vermeldt duidelijk dat veranderingen aan de woning of appartement door de huurder schriftelijk moet aangevraagd worden. De Mandel onderzoekt de aanvraag en keurt de aanvraag al dan niet goed. Gevraagde veranderingswerken zijn onder andere het bijplaatsen van een tuinhuis, het plaatsen van windschermen, het bijleggen van een terras ...

In 2015 keurde De Mandel 180 aanvragen goed voor veranderingswerken.

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ardooie	6	4	7	4	4	3	2
Beitem			1	1			
Beselare	3	3	5	5	2	4	10
Beveren			4	11	10	10	9
Boezinge	1	2	3	1	3	4	4
Bovekerke					1		1
Dadizele			9	10	8	15	8
Diksmuide	2	7	15	14	11	10	5
Edewalle			2	1			1
Emmelgem							2
Esen			3	1	2	2	2
Gits			6	1	4	2	3
Handzame					1		
Hooglede	4	6	4	3	3	9	5
Houthulst	2	/		2	2	1	
Ichtegem	2	3	3	2	7	3	2
Kachtem					1	1	
Keiem					1		

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Klerken			2			1	
Koekelare	4	/		1	1	2	6
Kortemark					1	1	3
Langemark	6	3	11	6	6	6	4
Ledegem	2	7	2	2		1	3
Lichtervelde	3	2		5	2	5	5
Merkem					1		
Meulebeke	5	5	8		8	19	12
Moorslede	3	1	5	2	1	3	2
Nieuwkapelle						1	
Oekene			2	1	1	1	1
Oostnieuwkerke			2	8	1	3	
Oostvleteren			3	1	1		
Oudenburg			1	1			1
Pervijze						1	1
Poelkapelle			3	2	4	3	3
Poperinge	3	9	9	3	14	11	5
Roeselare	35	26	45	39	44	59	38
Rollegem-Kapelle					2	4	2
Ruiselede							2
Rumbeke			1	7	10	5	9
Schuierskapelle			1	2			
Sint-Eloois-Winkel					4	2	
Staden	3	/	1	4	7	10	4
Torhout	12	17	10	8	11	12	11
Vladslo					1	3	1
Vlamertinge							1
Watou			1	3	1		
Westrozebeke					2	2	2
Westvleteren					1	1	
Wijnendale					1	2	
Zarren	4	/	2	2	1	2	4
Zonnebeke	2	2	4	3	2	4	6
Totaal	102	97	175	156	187	228	180

## 4.5 VERZEKERINGEN

In 2015 noteerde De Mandel in totaal 20 schadedossiers. Tegenover 2014 met 47 schadedossiers en 2013 met 68 schadedossiers komen we nu terug op het niveau van 2012.

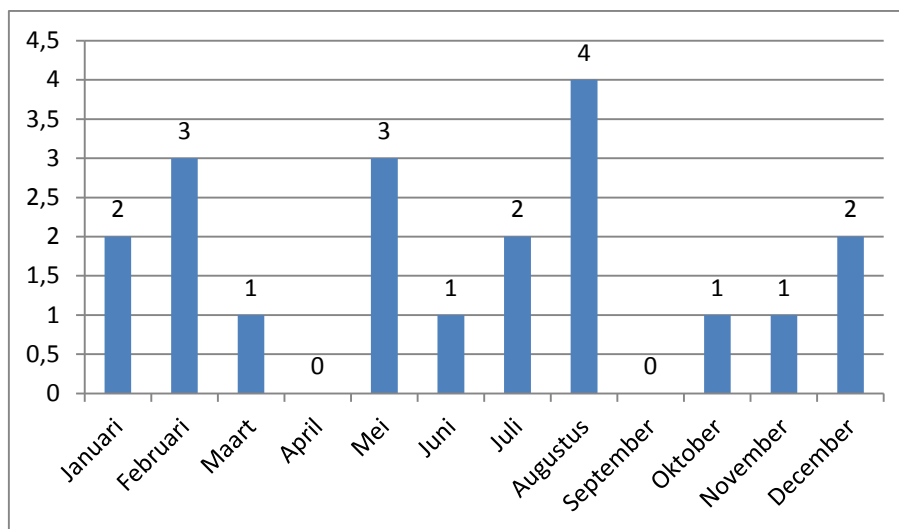
### 4.5.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL SCHADEDOSSEIERS PER MAAND IN 2015

Maand	Aantal
Januari	2
Februari	3
Maart	1
April	0
Mei	3
Juni	1
Juli	2
Augustus	4
September	0
Oktober	1
November	1

Maand	Aantal
December	2
<b>TOTAAL</b>	<b>20</b>

#### 4.5.2

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2015



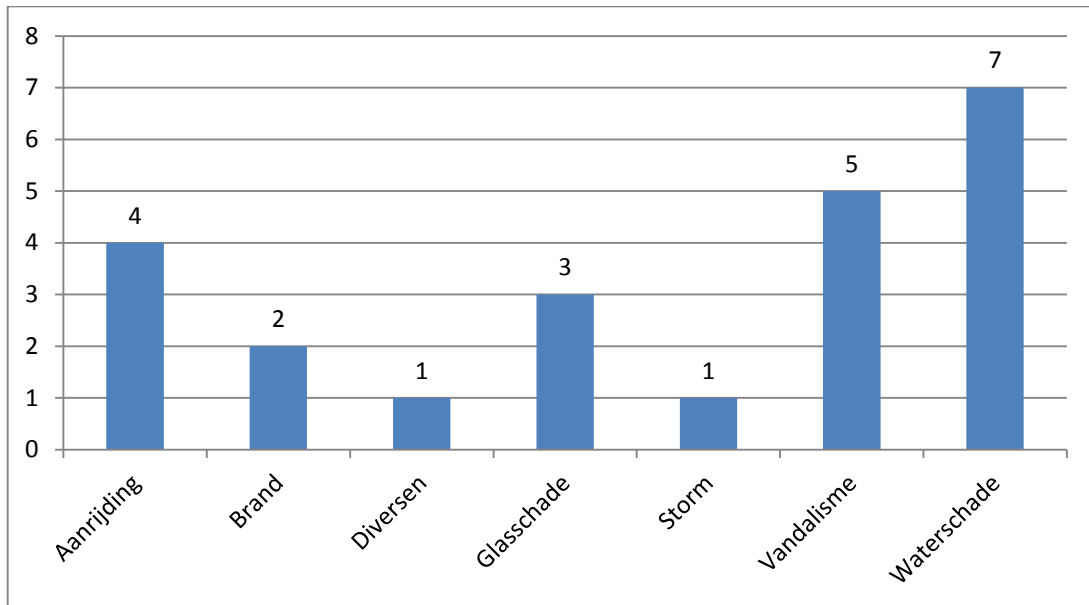
#### 4.5.3

#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2015

Soorten	Aantal
Aanrijding	4
Brand	2
Diversen	1
Glasschade	3
Storm	1
Vandalisme	5
Waterschade	7

#### 4.5.4

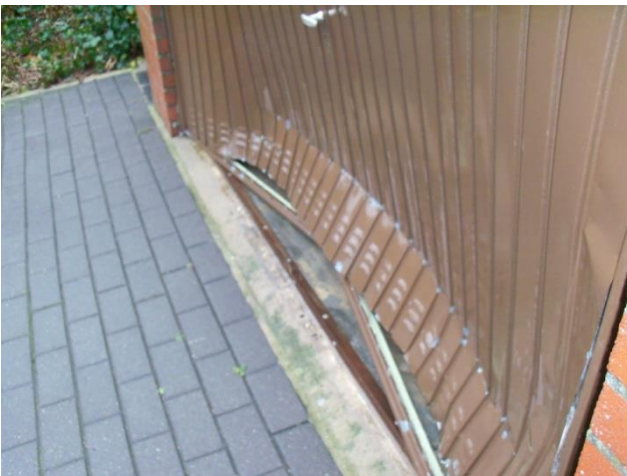
#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2015



#### 4.5.5

#### AANRIJDING

De meest voorkomende schadedossiers die in deze categorie voorkomen zijn aanrijdingen van garagepoorten.



#### 4.5.6

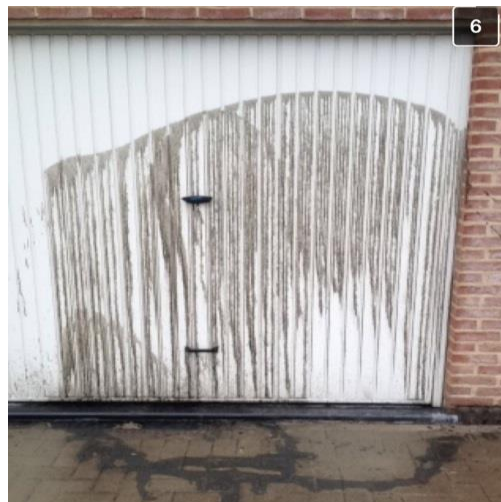
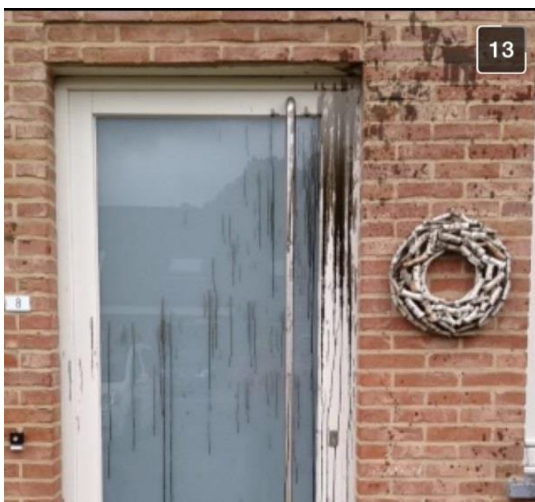
#### BRAND

In totaal werd 1 woning ernstig beschadigd en de aanpalende woning licht beschadigd.



#### 4.5.7

#### VANDALISME



#### 4.5.8

#### WATERSCHADE

De meest voorkomende waterschades zijn waterinsijpeling via daken of lekken aan boilers.







# KREDIETVERLENING



## 5 KREDIETVERLENING

### 5.1 SOCIALE LENINGEN : GEWIJZIGDE VOORWAARDEN

In 2015 werd het leningenbesluit zelf niet gewijzigd maar wel de Vlaamse Wooncode. Artikel 79 van de Vlaamse Wooncode werd gewijzigd door artikel 117 van het decreet van 17 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015 ( Programmadecreet 2015). Door deze wijziging waren enkele bepalingen in het leningenbesluit niet meer van toepassing.

Sedert januari 2015 kunnen de VMSW en het Vlaams Woningfonds enkel nog de volgende verrichtingen belenen:

- a) De aankoop of het behoud van een woning in het Vlaamse Gewest
- b) De renovatie, verbetering of de aanpassing van een woning in het Vlaamse Gewest.

Sedert januari 2015 is het bijgevolg niet meer mogelijk om een sociale lening aan te vragen voor de volgende verrichtingen:

- a) De aankoop van een in het Vlaams Gewest gelegen sociale kavel of bouwgrond die daarmee wordt gelijkgesteld volgens de voorwaarden door de Vlaamse Regering bepaalt.
- b) De bouw van een woning in het Vlaams Gewest.
- c) Herfinanciering van een lening
- d) De combinatie van één herfinancieringslening van de hoofdlening bij de VMSW met de belening van de opleg om een woning te behouden bij een echtscheiding of beëindiging van de samenwoning.

In 2015 zette de VMSW daarnaast meer in op digitalisering, oa voor wat betreft de toekenning en het beheer van de leningen. Zo worden de tevredenheidsenquêtes vanaf 2015 digitaal verstuurd door de VMSW.

Vanaf januari 2015 past de VMSW ook een nieuwe werkwijze toe voor wat betreft geldopnames voor betalingen van de werken. De VMSW betaalt nu nog enkel maar uit op basis van facturen die mee opgestuurd worden samen met het roze formulier geldaanvraag. De schatter zal nog controles uitvoeren op de echtheid, duidelijkheid van de facturen en de schatter zal ook de aangevraagde bedragen toetsen aan het ramend bestek. Bij valse facturen zal de lening volledig opgeëist worden

### 5.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2015 evolueerde de referentierentevoet volgens onderstaande tabel.

De referentierentevoet is het vertrekpunt om de minimale en maximale rentevoet van de lening te bepalen.

maand	percentage
januari	1,71%
februari	1,41%
maart	1,15%
april	1,15%
mei	0,88%
juni	1,34%
juli	1,77%
augustus	1,77%
september	1,77%
oktober	1,77%

maand	percentage
november	1,77%
december	1,77%

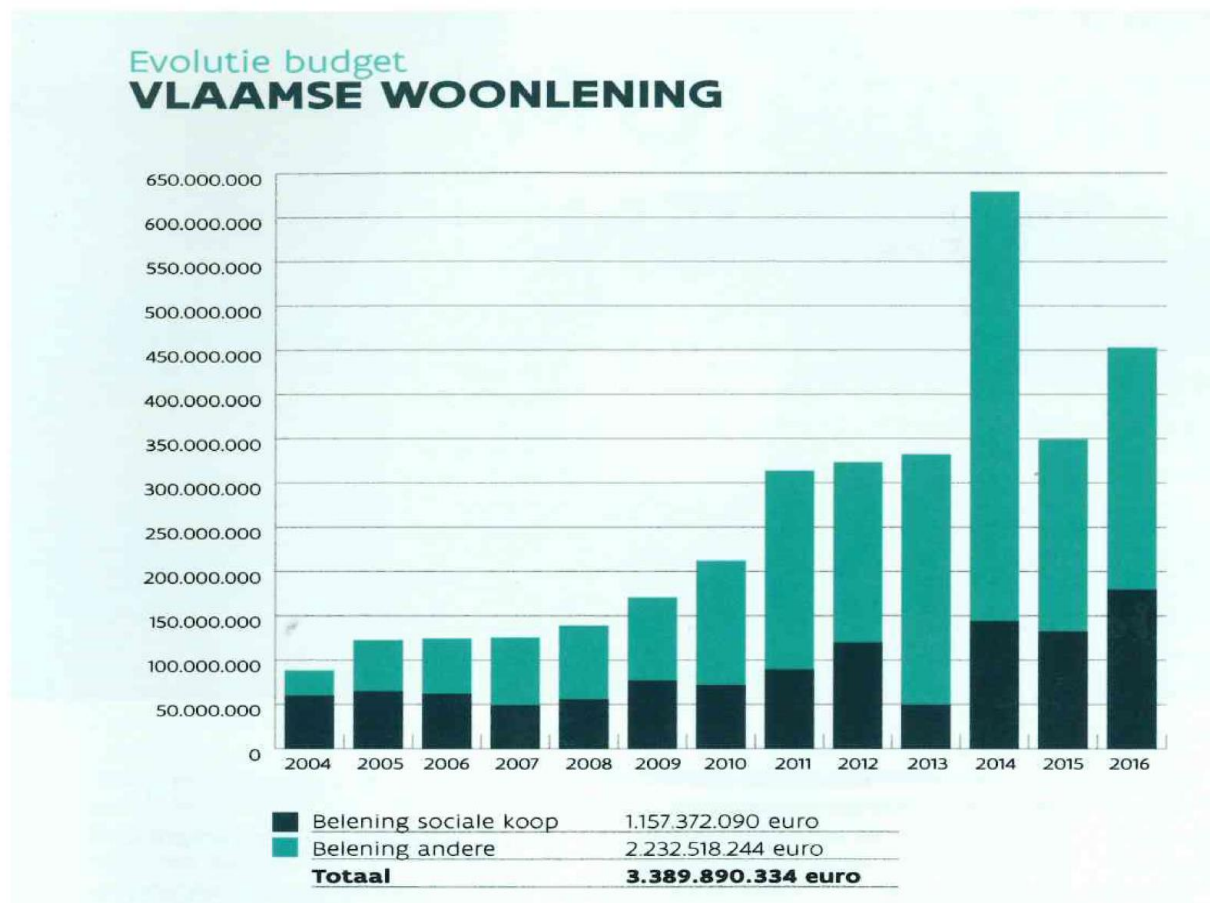
Voor het jaar 2015 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 39 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 5.664.966,00 tegenover 106 dossiers voor een totaal leningsgedrag van € 14.994.930,00 in 2014.

Er zijn verschillende redenen die de daling van het aantal kredietdossiers kunnen verklaren. Eerst en vooral was er vanaf eind augustus 2015 tot en met 16 november 2015 geen budget meer beschikbaar en kon De Mandel in die periode geen enkel kredietdossier opstarten.

Een tweede verklaring voor de daling van het aantal kredietdossiers heeft betrekking op de gewijzigde voorwaarden sedert januari 2015 zoals beschreven onder punt 5.1 van het jaarverslag.

Een derde en toch ook wel een belangrijke verklaring is de daling van de marktrente in 2015. De daling van de marktrente heeft er voor gezorgd dat private banken dezelfde tarieven kunnen aanbieden als sociale huisvestingsmaatschappijen en soms zelf nog lager kunnen gaan.

Een vierde en laatste verklaring voor de forse daling van het aantal dossiers, is de evolutie van het budget voor de sociale lening. Door de wijziging van het Leningenbesluit werd het budget in 2014



Figuur 1: Evolutie budget Vlaamse Woonlening 2004 - heden

uitzonderlijk fors verhoogd. In 2015 kwam daar een einde aan door de gewijzigde voorwaarden waardoor het budget fors werd teruggeschoefd. De evolutie van het budget sedert 2004 kunt u in onderstaande tabel terugvinden.

De aanvragen voor een individuele verrichting zijn geografisch uit te splitsen als volgt:

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal dossiers</b>
Beveren	2
Dadizele	1
Houthulst	1
Ingelmunster	1
Izegem	5
Klerken	1
Kortemark	1
Langemark	1
Lendelede	1
Lichtervelde	1
Meulebeke	1
Moorsele	1
Moorslede	1
Oostende	1
Roeselare	14
Staden	4
Wervik	1
Wevelgem	1
<b>Totaal</b>	<b>39</b>

### 5.2.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1985 TOT EN MET 2015

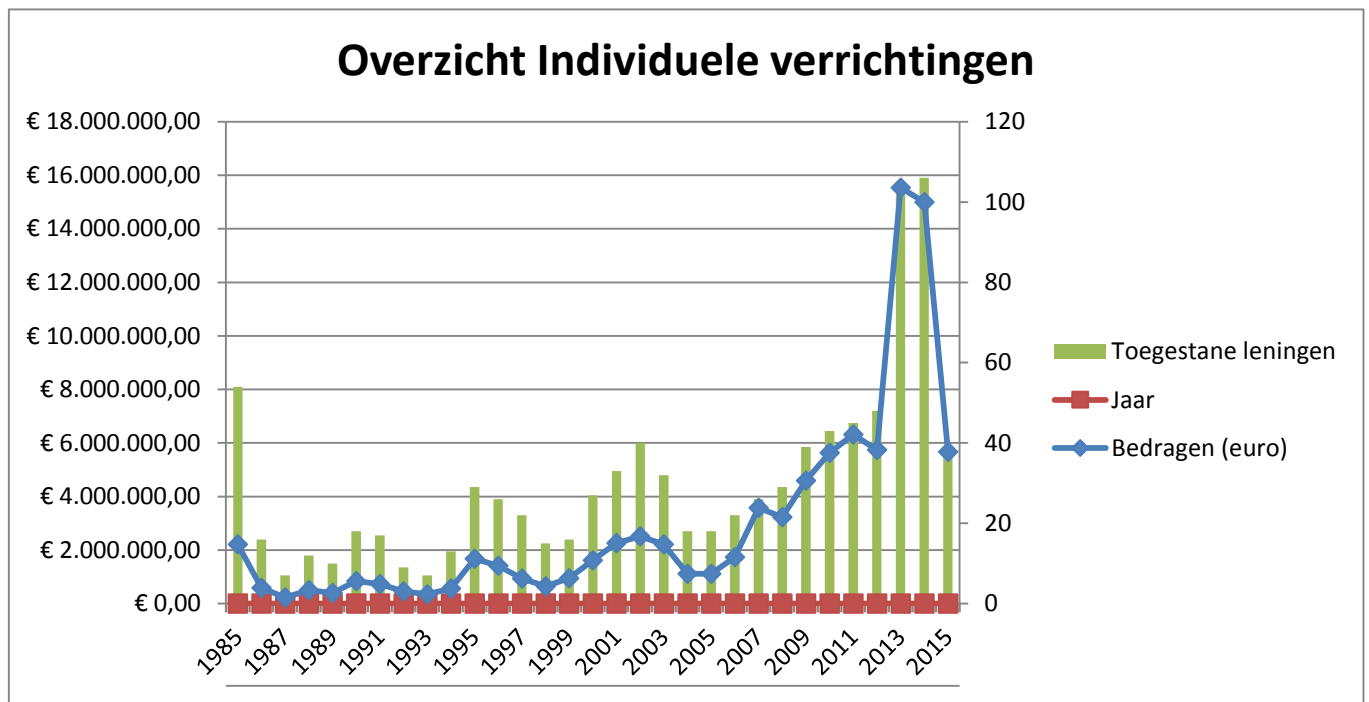
Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1985 tot en met 2015. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

1985	54	€ 2.216.395,13
1986	16	€ 591.281,51
1987	7	€ 236.753,16
1988	12	€ 501.128,96
1989	10	€ 397.323,57
1990	18	€ 844.077,45
1991	17	€ 738.722,70
1992	9	€ 453.893,04
1993	7	€ 353.000,38
1994	13	€ 563.833,82
1995	29	€ 1.678.734,95
1996	26	€ 1.417.703,07
1997	22	€ 935.798,06
1998	15	€ 648.241,57
1999	16	€ 943.234,86
2000	27	€ 1.619.364,45
2001	33	€ 2.257.541,54
2002	40	€ 2.520.200,00
2003	32	€ 2.217.500,00
2004	18	€ 1.119.350,00
2005	18	€ 1.116.500,00
2006	22	€ 1.739.096,00
2007	26	€ 3.578.775,00
2008	29	€ 3.226.045,00
2009	39	€ 4.591.012,00

2010	43	€ 5.636.367,00
2011	45	€ 6.313.555,00
2012	48	€ 5.747.245,00
2013	102	€ 15.528.121,00
2014	106	€ 14.994.930,00
2015	39	€ 5.664.966,00
<b>Totaal</b>	<b>938</b>	<b>€ 90.390.690,22</b>

## 5.2.2

### OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



## 5.2.3

## TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1985 TOT EN MET 2015

Gemeente	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	Totaal
Roeselare	12	3	3	1	3	6	1		2	3	8	9	12	8	8	16	18	22	18	12	10	9	14	13	13	13	16	21	38	41	16	<b>369</b>
Tielt	2	2		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	2	4	5	0	<b>41</b>
Izegem	4	1		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	7	15	5	<b>96</b>
Moorslede	2	1					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	5	2	<b>39</b>
Staden	2		1	1		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	6	4	<b>36</b>
Hooglede	7	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	1	1		0	<b>38</b>
Lichtervelde		1		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		1	3	1	<b>27</b>
Wingene	8		1	1			2	3		1		1	2				1	1		1					1	1	2	2	1		0	<b>29</b>
Ruiselede	2	1	1	2		1	1	1									2	1									1				0	<b>13</b>
Pittem	3	1		1			1		1	2	2										1							1	2	1	0	<b>16</b>
Dentergem	2	2						1			1					2	1										1		3		0	<b>13</b>
Meulebeke	3		1	1					1	1	2		2		2	1	3	2			2	1				3		5	3	1	<b>34</b>	
Wielsbeke	2	1															1					1					1				0	<b>6</b>
Ardoie				1		2	1			1	1							1							2	2	2	1	4		0	<b>18</b>
Oostrozebeke		1			2	1	2		1	1								1			1	1		1	1					2	0	<b>15</b>
Ingelmunster	4				2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	4	1	<b>51</b>
Ledegem	1	1			1	2	1	1											1			1	2	1	3	2		1	3	5	0	<b>26</b>
Langemark																															1	<b>1</b>
Houthulst																															2	<b>2</b>
Kortemark																															1	<b>1</b>
Buiten werkgebied																							1	4	7	7	4	6	17	16	5	<b>67</b>
Totaal per jaar	54	16	7	12	10	18	17	9	7	13	29	26	22	15	16	27	33	40	32	18	18	22	26	29	39	43	45	48	102	106	39	<b>938</b>

#### 5.2.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde intrestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 2,00% tegenover 1,91 in 2014 (dat is een stijging met 4,71%). De mediaan ligt op 2,00% (zoals in 2014).

De stijging van de gemiddelde intrestvoet is voornamelijk te wijten aan de voorwaarden van de Vlaamse Woonlening geldig vanaf 1 juni 2014 en waarbij de rentevoet nooit lager mag zijn dan 2,00%. In 2015 was de referentievoet gedurende februari – juni zodanig laag dat de maximale rentevoet van de lening lager was dan de minimale rentevoet van 2%. Het gevolg daarvan was dat er vele leningen aan een vaste rentevoet van 2% werden toegekend

### 5.3 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

---

#### 5.3.1 KOOPWONINGEN TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ

De Tieltse Bouwmaatschappij verkocht in 2015 8 sociale koopwoningen te Tielt, Jacobus Vergauwenstraat. De kopers van deze 8 woningen kwamen bij De Mandel langs voor een sociale lening voor aankoop van de sociale koopwoning, dit voor een totaalbedrag van € 1.682.178,00.

#### 5.3.2 KOOPWONINGEN LICHTERVELDE

Van de 8 koopwoningen te Lichtervelde langs de Ernest Claeslaan werden in 2015 de laatste 2 koopwoningen verkocht. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd en dit voor een totaalbedrag van € 337.807,00.

#### 5.3.3 KOOPAPPARTEMENTEN OOIGEM

Van de 8 koopappartementen te Ooigem, Voetweg 7 werden er in 2015 6 appartementen verkocht. Hiervoor werden er 2 sociale leningen goedgekeurd en dit voor een totaalbedrag van € 242.000,00.

#### 5.3.4 KOOPWONINGEN RUISELEDE

Het project langs de Krasnikstraat te Ruiselede telt in de eerste fase 17 koopwoningen. In 2015 werd de laatste woning verkocht. Hiervoor werd er een sociale lening goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 220.806,00.

Het project langs de Krasnikstraat te Ruiselede telt in de tweede fase 16 koopwoningen. In 2015 werden er 12 woningen verkocht. Hiervoor werden 7 sociale leningen goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 1.477.263,00.

#### 5.3.5 KOOPWONINGEN SINT-ELOOIS-WINKEL

Het project "De Hoogte" te Sint – Elooï – Winkel telt 7 koopwoningen. Deze koopwoningen werden in 2015 allemaal verkocht. Hiervoor werden 7 sociale leningen goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 1.333.243,00.

#### 5.3.6 KOOPWONINGEN ZONNEBEKE

Het project langs de Albertstraat te Zonnebeke telt 5 koopwoningen. In 2015 werden er 3 woningen verkocht. Hiervoor werden er 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 458.311,00.



### 5.3.7 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN

#### 5.3.7.1 STADEN, TULPENWEG 2

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Staden werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 146.874,00.

### 5.3.8 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,01% tegenover 2,02% in 2014 (dat is 0,5% lager).  
De mediaan ligt op 2,00% (net zoals in 2014).

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 177.373,67 en de gemiddelde duurtijd is 24,98 jaar.

De gemiddelde aflossing per maand komt op € 817,86.



# VERKOOP



## 6 VERKOOP

### 6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

#### 6.1.1 HET OVERDRACHTENBESLUIT

In het besluit van 29 september 2006 legde de Vlaamse regering de voorwaarden vast voor de overdracht van onroerende goederen.

Op 15 december 2013 traden een groot aantal gewijzigde bepalingen van het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 in werking. Een overzicht van de belangrijkste wijzigingen kunnen nagelezen worden in het jaarverslag van 2013 en 2014.

#### 6.1.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2015 werden er 32 sociale koopwoningen verkocht (dwz aankoopakte verleden).

De verkoop van de koopappartementen te Poperinge Gouverneur Vramboutplein 4 bleef ook in 2015 moeizaam. Van de resterende twee appartementen werd er in 2015 1 koopappartement toegewezen en verkocht. Het laatste resterende appartement werd eind 2015 nog niet toegewezen.

In 2015 werd de resterende woning van fase 1 langs de Krasnikstraat te Ruiselede verkocht. Begin 2015 waren er nog 13 woningen van fase 2 langs de Krasnikstraat te koop. Op 26 mei 2015 besliste de raad van bestuur van De Mandel om 5 woningen te verkopen aan sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo, om deze op te nemen in het huurpatrimonium van de maatschappij. De verkoop van deze 5 woningen werd in het najaar van 2015 gerealiseerd. Om de verkoop van de 8 resterende woningen te stimuleren, ging De Mandel een samenwerking aan met een immokantoor uit de regio. Deze samenwerking resulteerde in 1 verkoop. Daarnaast zorgde De Mandel voor extra publiciteit via diverse kanalen. Zo konden ook de 7 resterende woningen worden toegewezen aan kandidaat-kopers in 2015. Van deze 7 woningen werden er 6 woningen in 2015 verkocht. De akte van de resterende woning zal in 2016 verleden worden.

Het project in de Ernest Claeslaan te Lichtervelde telt 8 koopwoningen. Eind 2014 werden er 6 woningen verkocht. De 2 resterende woningen werden in 2015 toegewezen en verkocht.

De voorlopige oplevering van de 8 koopappartementen te Ooigem vond plaats eind 2014. In 2015 waren er nog 7 koopappartementen te koop. Hiervan werden er 6 verkocht in 2015. Het laatste resterende appartement werd eind 2015 nog niet toegewezen.

In 2015 werden er in totaal 26 sociale koopwoningen opgeleverd. Van deze 26 opgeleverde woningen werden er in 2015 10 woningen verkocht en werden er 10 woningen toegewezen. Deze akten zullen verleden worden in 2016.

De 7 koopwoningen te Sint – Eloois -Winkel langs De Hoogte zijn begin 2015 opgeleverd en in 2015 allemaal verkocht. De architectuur, de betaalbaarheid en de ligging van de woningen zorgden voor een vlotte verkoop.

In september 2015 werden 5 sociale koopwoningen te Zonnebeke, Albertstraat opgeleverd. Daarvan werden er 4 toegewezen en 3 verkocht in 2015.

Eveneens in september werden de 2 woningen te Wielsbeke, Zwingelkotstraat opgeleverd en toegewezen. De akten zullen verleden worden in 2016.

Tenslotte werden in september 2015 ook 12 sociale koopwoningen opgeleverd gelegen te Roeselare, Jutestraat/ Bruanestraat. Van deze 12 koopwoningen werden er in 2015 7 toegewezen. De akten zullen verleden worden in 2016.

In 2015 is er verder gewerkt aan de naamsbekendheid en het imago. Het blijft belangrijk om voldoende publiciteit te maken via verschillende kanalen.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in 2015 € 5.858.325,99 miljoen tegenover € 6.973.829,83 in 2014 € 8.229.665,47 in 2013, € 5.595.516 in 2012 en € 2.725.000 in 2011.

#### 6.1.2.1 RUISELEDE – KRASNIKSTRAAT (FASE 1) - 17 KOOPWONINGEN

openbare aanbesteding: 11 maart 2010  
 Aanvang der werken: 7 februari 2011  
 Voorlopige oplevering: 22 oktober 2012  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 27 november 2012

In 2015 werd de verkoopakte verleden van de laatste koopwoning.

lot nr	type woning	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
9	H 3/5	434	€ 65.100,00	€ 136.000,00	€ 201.100,00	€ 12.066,00	€ 213.166,00	27/03/2015

#### 6.1.2.1 POPERINGE – GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 12 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding: 2 mei 2006  
 Aanvang der werken: 17 augustus 2009  
 Voorlopige oplevering: 3 december 2010  
 Voorlopige oplevering omgevingswerken: 13 september 2013  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 18 december 2012

In 2015 werd er 1 appartement toegewezen en effectief verkocht. Het resterende appartement werd in 2015 nog niet toegewezen.

App nr	Type	Opp. app. (m <sup>2</sup> )	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
B4	App. 2 slpk	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C4	App. 2 slpk	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	23/06/2015

#### 6.1.2.1 RUISELEDE – KRASNIKSTRAAT – 16 KOOPWONINGEN (TWEDE FASE)

Openbare aanbesteding: 23 mei 2012  
 Aanvang der werken: 15 oktober 2012  
 Voorlopige oplevering: 28 mei 2014  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 25 februari 2014

In 2015 werden er 12 woningen verkocht en toegewezen. 5 daarvan werden verkocht aan SHM Vivendo. De resterende woning werd in oktober 2015 toegewezen en de akte zal in 2016 verleden worden.

Lot Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
19	3/5 B Hoek	€ 60.750,00	€ 142.271,33	€ 203.021,33	€ 12.181,28	€ 705,49	€ 215.908,10	21/08/2015

Lot Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
20	3/5 A Hoek	€ 60.750,00	€ 142.271,33	€ 203.021,33	€ 12.181,28	€ 705,49	€ 215.908,10	07/09/2015
21	3/5 B Hoek	€ 60.150,00	€ 142.271,33	€ 202.421,33	€ 12.145,28	€ 705,49	€ 215.272,10	07/09/2015
22	3/5 A Hoek	€ 28.400,00	€ 142.271,33	€ 170.671,33	€ 10.240,28	/	€ 180.911,61	07/10/2015
23	3/5 B Hoek	€ 28.800,00	€ 142.271,33	€ 171.071,33	€ 10.264,28	/	€ 181.335,61	07/10/2015
24	3/5 A Hoek	€ 28.800,00	€ 142.271,33	€ 171.071,33	€ 10.264,28	/	€ 181.335,61	07/10/2015
25	3/6 Rij	€ 28.800,00	€ 147.169,61	€ 175.949,61	€ 10.556,98	/	€ 186.506,59	07/10/2015
26	3/5 B Hoek	€ 28.800,00	€ 142.271,33	€ 171.071,33	€ 10.264,28	/	€ 181.335,61	07/10/2015
28	3/5 B Hoek	€ 44.550,00	€ 142.271,33	€ 186.821,33	€ 11.209,28	€ 705,49	€ 198.736,10	21/08/2015
29	3/5 A Hoek	€ 43.200,00	€ 142.271,33	€ 185.471,33	€ 11.128,28	€ 705,49	€ 197.305,10	21/08/2015
30	3/6 Rij	€ 43.200,00	€ 147.149,61	€ 190.349,61	€ 11.420,98	€ 729,21	€ 202.499,79	
31	3/5 B Hoek	€ 42.600,00	€ 142.271,33	€ 184.871,33	€ 11.092,28	€ 705,49	€ 196.669,10	21/08/2015
32	3/5 A Hoek	€ 59.250,00	€ 142.271,33	€ 201.521,33	€ 12.091,28	€ 705,49	€ 214.318,10	21/08/2015

### 6.1.2.1 LICHTERVELDE- ERNEST CLAESLAAN- 8 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 1 oktober 2012  
Aanvang der werken: 3 juni 2013  
Voorlopige Oplevering: 25 september 2014  
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 23 september 2014

In 2015 werden de 2 resterende woningen toegewezen en verkocht.

lot nr	type woning	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
lot 16	3/4 R	365	€ 49.275	€ 126.754	€ 176.029	€ 11.744,03	€ 653,49	€ 188.386,52	23/06/2015
lot 15	3/4 R	361	€ 48.735	€ 126.754	€ 175.489	€ 11.705,15	€ 613,49	€ 187.807,64	23/06/2015

### 6.1.2.1 OIGEM – VOETWEG 7 – 8 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding: 10 juli 2012  
Aanvang der werken: 17 juni 2013  
Voorlopige oplevering: 5 december 2014  
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 23 september 2014

Het appartement 0.2 werd toegewezen op 9 oktober 2014 en de akte werd op 16 februari 2015 verleden. In 2015 werden 6 appartementen toegewezen en verkocht. Eind 2015 werd nog één koopappartement niet verkocht.

Alle appartementen beschikken over een garage die onlosmakelijk met het appartement verbonden is.

App Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
0.1	App. en garage in tuin	€ 28.844,67	€ 127.230,13	€ 156.074,80	€ 10.541,97	€ 615,79	€ 167.232,56	10/04/2015
0.2	App. en garage in tuin	€ 20.103,86	€ 121.744,26	€ 141.848,13	€ 9.492,27	€ 589,25	€ 151.929,64	16/02/2015
1.1	App. 3 slpk+ G1	€ 29.281,71	€ 129.102,92	€ 158.384,64	€ 10.698,13	€ 624,86	€ 169.707,63	31/03/2015

App Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
1.2	App. 3 slpk + G 2	€ 28.844,67	€ 129.102,92	€ 157.947,60	€ 10.663,44	€ 624,86	€ 169.235,89	13/05/2015
2.1	App. 3 slpk + G 3	€ 28.844,67	€ 129.102,92	€ 157.947,60	€ 10.663,44	€ 624,86	€ 169.235,89	07/10/2015
3.1	App. 2 slpk + G 5	€ 26.659,47	€ 131.751,61	€ 158.411,08	€ 10.661,77	€ 637,68	€ 169.710,53	
3.2	App. 2 slpk + G 6	€ 27.096,51	€ 131.751,61	€ 158.848,12	€ 10.696,46	€ 637,68	€ 170.182,25	29/04/2015

### 6.1.2.1 SINT-ELOUIS-WINKEL- DE HOOGTE – 7 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	14 juni 2013
Aanvang der werken:	18 november 2013
Voorlopige oplevering:	09 januari 2015
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	23 december 2014

In 2015 werden alle 7 koopwoningen toegewezen en verkocht.

Lot Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
1	3/5	€ 50.872,50	€ 143.338,96	€ 194.211,46	€ 12.959,78	€ 867,20	€ 208.038,44	07/10/2015
2	3/5	€ 52.657,50	€ 143.338,96	€ 195.996,46	€ 13.088,30	€ 867,20	€ 209.951,96	06/07/2015
3	3/5	€ 58.140,00	€ 143.338,96	€ 201.478,96	€ 13.483,04	€ 867,20	€ 215.829,20	06/07/2015
4	4/5	€ 30.982,50	€ 140.179,52	€ 171.162,02	€ 11.322,78	€ 848,09	€ 183.332,89	06/07/2015
5	4/5	€ 30.982,50	€ 136.347,48	€ 167.329,98	€ 11.074,24	€ 824,90	€ 179.229,12	06/07/2015
6	4/5	€ 30.982,50	€ 136.347,48	€ 167.329,98	€ 11.074,24	€ 824,90	€ 179.229,12	06/07/2015
7	3/5	€ 58.395,00	€ 143.338,96	€ 201.733,96	€ 13.501,40	€ 867,20	€ 216.102,56	06/07/2015

### 6.1.2.2 ZONNEBEKE - ALBERTSTRAAT – 5 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	10 mei 2011
Aanvang der werken:	03 maart 2014
Voorlopige oplevering:	04 september 2015
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	23 juni 2015

In 2015 werden er 3 woningen toegewezen en verkocht. In november 2015 werd er een woning toegewezen. De verkoopakte van deze laatste woning zal verleden worden in 2016.

Lot Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
1	3/4 Hoek	€ 43.671,25	€ 138.600,00	€ 182.271,25	€ 12.553,17	1.102,74	€ 195.927,16	
2	3/4 Rij	€ 38.653,13	€ 138.600,00	€ 177.253,13	€ 12.143,69	1.072,39	€ 190.469,20	18/12/2015
3	3/4 Rij	€ 39.195,63	€ 138.600,00	€ 177.795,63	€ 12.187,96	1.075,67	€ 191.059,25	
4	3/4 Rij	€ 39.738,13	€ 138.600,00	€ 178.338,13	€ 12.232,23	1.078,95	€ 191.649,31	18/12/2015
5	3/4 Hoek	€ 46.655,00	€ 138.600,00	€ 185.255,00	€ 12.796,64	1.120,80	€ 199.172,44	18/12/2015



### 6.1.2.3 ROESELARE – JUTESTRAAT/ BRUANESTRAAT / SINT –ANNE – 12 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	09 december 2013
Aanvang der werken:	02 juni 2014
Voorlopige oplevering:	17 september 2015
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	22 september 2015

In 2015 werden er 7 woningen toegewezen. De akten zullen verleden worden in 2016.

Lot Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
14	3/5	€ 34.200,00	€ 124.400,00	€ 158.600,00	€ 10.530,98	€ 959,53	€ 170.090,51	
15	3/5	€ 33.300,00	€ 124.400,00	€ 157.700,00	€ 10.466,18	€ 954,09	€ 169.120,27	
16	3/5	€ 33.300,00	€ 124.400,00	€ 157.700,00	€ 10.466,18	€ 954,09	€ 169.120,27	
17	3/6	€ 43.875,00	€ 140.100,00	€ 183.975,00	€ 12.245,89	€ 1.113,05	€ 197.333,93	
18	3/5	€ 56.250,00	€ 130.600,00	€ 186.850,00	€ 12.520,72	€ 1.130,44	€ 200.501,16	
19	3/5	€ 53.775,00	€ 130.600,00	€ 184.375,00	€ 12.342,52	€ 1.115,47	€ 197.832,98	
20	3/5	€ 51.075,00	€ 130.600,00	€ 181.675,00	€ 12.148,12	€ 1.099,14	€ 194.922,25	
21	3/5	€ 32.625,00	€ 124.400,00	€ 157.025,00	€ 10.417,58	€ 950,01	€ 168.392,59	
22	3/5	€ 49.725,00	€ 130.600,00	€ 180.325,00	€ 12.050,92	€ 1.090,97	€ 193.466,88	
23	3/5	€ 32.850,00	€ 124.400,00	€ 157.250,00	€ 10.433,78	€ 933,36	€ 168.635,15	
24	3/5	€ 32.625,00	€ 124.400,00	€ 157.025,00	€ 10.417,58	€ 950,01	€ 168.392,59	
25	3/5	€ 33.975,00	€ 124.400,00	€ 158.375,00	€ 10.514,78	€ 958,17	€ 169.847,95	

### 6.1.2.4 WIELSBEKE – ZWINGELKOTSTRAAT – 2 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	09 december 2013
Aanvang der werken:	02 juni 2014
Voorlopige oplevering:	17 september 2015
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	22 september 2015

In 2015 werden de 2 woningen toegewezen. De akten zullen verleden worden in 2016.

Lot Nr	Type	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers Vergoeding incl BTW	Totale verkoopprijs	Aktedatum
1	3/4	€ 63.000,00	€ 151.900,00	€ 214.900,00	€ 14.388,23	€ 1300,15	€ 230.588,38	
2	3/4	€ 33.000,00	€ 136.600,00	€ 169.600,00	€ 11.235,88	€ 1026,08	€ 181.861,96	

## 6.1.3 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

### 6.1.3.1 TULPENWEG 2 STADEN

Bij akte van 20 oktober 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 151.562,35. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat- kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 181.874,82. De woning werd op 6 februari 2015 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte werd verleden op 22 mei 2015.

#### **6.1.3.2 JACOBUS VERGAUWENSTRAAT 6 TIELT**

Bij akte van 7 oktober 2015 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 208.648,14. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 229.512,95. De woning werd op 18 november 2015 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte zal verleden worden in 2016.

#### **6.1.3.3 JACOBUS VERGAUWENSTRAAT 39 TIELT**

Bij akte van 7 oktober 2015 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 161.412,24. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 193.694,00. De woning werd op 18 november 2015 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte zal verleden worden in 2016.

#### **6.1.3.4 EIKENWEG 8 POPERINGE**

Bij akte van 7 oktober 2015 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 206.981,28. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 227.679,39. De woning werd in 2015 nog niet toegewezen aan een kandidaat-koper.

## 6.1.4

## EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1985 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
ARDOOIE																															
BESELARE																															
BEVEREN							20								18				10	18				10							
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE										5															7						
DIKSMUIDE																															
ESEN																															
GITS				10						12				12																	
HANDZAME																															
HOOGLEDE																											8				
HOUTHULST																															
ICHTEGEM																							9								
IZEGEM																5										13					
JONKERSHOVE																															
KACHTEM																															
KEIEM																															
KLERKEN																															
KOEKELARE																															
KORTEMARK																															
LANGEMARK																	1	11	1									4			
LEDEGEM												6				8										4					
LICHTERVELDE				12								8																		8	
MERKEM																															
MEULEBEKE								8				10		9	1								8					33			
MOORSLEDE																															
OEKENE																															
OOIGEM																														8	
OOSTNIEUWKERKE																															
OOSTROZEBEKE																														10	
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																							6			12		12			
ROESELARE												3	4	4			15			9	3									12	
ROLLEGEM-KAPELLE														7													7				
RUISELEDE							11						12															17		16	
RUMBEKE																															

GEMEENTE	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
SCHUIFERSKAPELLE				10									5										16								
SINT-ELOOIS-WINKEL																										8					7
STADEN											14			8							8							6	16		
TIELT										22	12							18				17									
TORHOUT													10	4						6	8	2	7								
VLADSLO																															
VLAMERTINGE																															
WATOU																															
WESTROZEBEKE																			1	9											
WESTVLETEREN																															
WIELSBEKE																															2
ZARREN																															
ZONNEBEKE																					1	3									5
ZUIDSCHOTE																															
ZWEVEZELE				10																						13					
TOTAAL	0	0	0	42	0	0	31	8	0	39	34	19	31	44	23	13	16	44	12	43	22	36	29	10	24	25	27	68	16	42	26

## 6.1.5

## AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2015	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardooië – koopwoning	1	2	1						2	1	1		8
Ardooië – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning												1	1
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	1	1	2	2			2	2	2		1	1	14
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning	1					1							2
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning		1		2				2				1	6
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning				1	1				2				4
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning	1	1	1	1				1	1			1	7
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning													
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning	2		3	1		1				2		1	10
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning	1	1	1			1			1				5
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning			1				1	1	2	1			6
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning											1	1	2
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning		1	1	1	1			1			1		6
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning						1							1
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning	2								1		1		4
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning	4	3		6	1	2	2	1	3	1	5		28
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning		2		4	2				1				9
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning	1	1	2			1		1	1		2	1	10
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning							1	1		1	1		4
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning	1	1				1		1				1	5
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning		2						1					3
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning	1	1	2	2				1		1	1		9
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning													
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning		1		1					1	1	2	1	7
Zonnebeke – sociale kavel													
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>151</b>

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per 31 december 2015.

<b>Register</b>	<b>Totaal ingeschreven</b>
ARDOOIE	13
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	4
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	28
HOOGLEDE - SOCIALE KAVELS	0
HOUTHULST	0
HOUTHULST - SOCIALE KAVELS	0
ICHTEGEM	2
ICHTEGEM - SOCIALE KAVELS	0
IEPER	0
IEPER - SOCIALE KAVELS	0
INGELMUNSTER	0
INGELMUNSTER - SOCIALE KAVELS	0
IZEGEM	12
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	4
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	10
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	2
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	10
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	12
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	10
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	9
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	0
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	17
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	3
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	8
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	0
ROESELARE	95
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	1
RUISELEDE	1
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	19
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	3
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	27
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	4
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	6
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	1
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	5
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

Er werden 240 kandidaat-kopers aangeschreven; het betrof de kandidaat-kopers die voor 01/01/2015 ingeschreven waren.

- 73 kandidaat-kopers zijn geschrapt op hun eigen verzoek.
- 1 kandidaat-koper is geschrapt wegens afvoering van ambtswege
- 2 kandidaat-kopers reageerden niet op de brieven en zijn geschrapt.
- 1 kandidaat-kopers zijn geschrapt wegens inkomen te hoog.
- 1 kandidaat-koper is geschrapt wegens inkomen te laag.

## 6.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, is het “kooprecht zittende huurder” in het leven geroepen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht om over te gaan tot verkoop van de woning wanneer de zittende huurder hierom verzoekt, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De woning moet minimum 15 jaar oud zijn
- De huurder moet de woning minstens over een onafgebroken termijn van 5 jaar huren
- Er mag geen andere eigendom zijn

Aan de bepalingen van vrijwillige verkoop van onverhuurbare woningen is niks gewijzigd

Ook in 2015 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2015 werden er in totaal 30 huurwoningen verkocht; tegenover 27 in 2014 en 31 in 2013.

Het betreft de verkoop van 8 huurwoningen aan een zittende huurder en 20 vrijgekomen verouderde woningen die openbaar verkocht werden. Daarnaast werden 2 woningen verkocht na bieding onder gesloten omslag.

### 6.2.1

#### DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs €
Ardoosie	Boncuetsstraat 38	Gezinswoning 4 slpk	Bieding onder omslag	1964	93.178,00
Beveren	Jonkersstraat 110	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1982	150.000,00
Beveren	Riddersstraat 44	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1999	175.000,00
Beveren	Riddersstraat 21	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1999	175.000,00
Boezinge	Hoge Weide 5	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	112.000,00
Boezinge	Hoge Weide 8	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	120.000,00
Diksmuide	Lange Veldstraat 66	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1973	150.000,00
Klerken	Seizoenwerkersstraat 4	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1981	150.000,00
Langemark	Wilgenlaan 13	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1975	125.000,00
Moorslede	Permekelaan 9	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1984	84.000,00
Oostnieuwkerke	Ondankstraat 8	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1961	104.000,00

<b>gemeente</b>	<b>straat</b>	<b>type woning</b>	<b>soort verkoop</b>	<b>bouwjaar</b>	<b>Verkoopprijs €</b>
Poelkapelle	Vinkestraat 4	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1985	157.000,00
Poperinge	Loviestraat 43	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1963	105.000,00
Roeselare	Berkenstraat 24	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1953	106.000,00
Roeselare	Biezenhof G15	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1979	140.000,00
Roeselare	Berkenstraat 10	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1953	102.000,00
Roeselare	Havenstraat 6	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1965	110.000,00
Roeselare	Heropbouwstraat 112	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	75.000,00
Roeselare	Klokke Roelandstraat 17	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1961	117.000,00
Roeselare	Koornstraat 21	Gezinswoning 3 slpk	Bieding onder omslag	1930	67.500,00
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 148	Gezinswoning 5 slpk	Openbaar	1953	128.000,00
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 152	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1953	151.000,00
Roeselare	Sparstraat 6	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	110.000,00
Roeselare	Sparstraat 64	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	126.000,00
Roeselare	Spoelstraat 22	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1951	120.000,00
Roeselare	Spoelstraat 38	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1951	104.000,00
Roeselare	Zuidmolenstraat 50	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	70.000,00
Rollegem-Kapelle	Burg. Wylinstraat 7	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1972	105.000,00
Rollegem-Kapelle	Fabiolalaan 25	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1966	74.000,00
Rollegem-Kapelle	Fabiolalaan 30	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1966	90.001,00

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2015 bedraagt € 3.495.679,00.

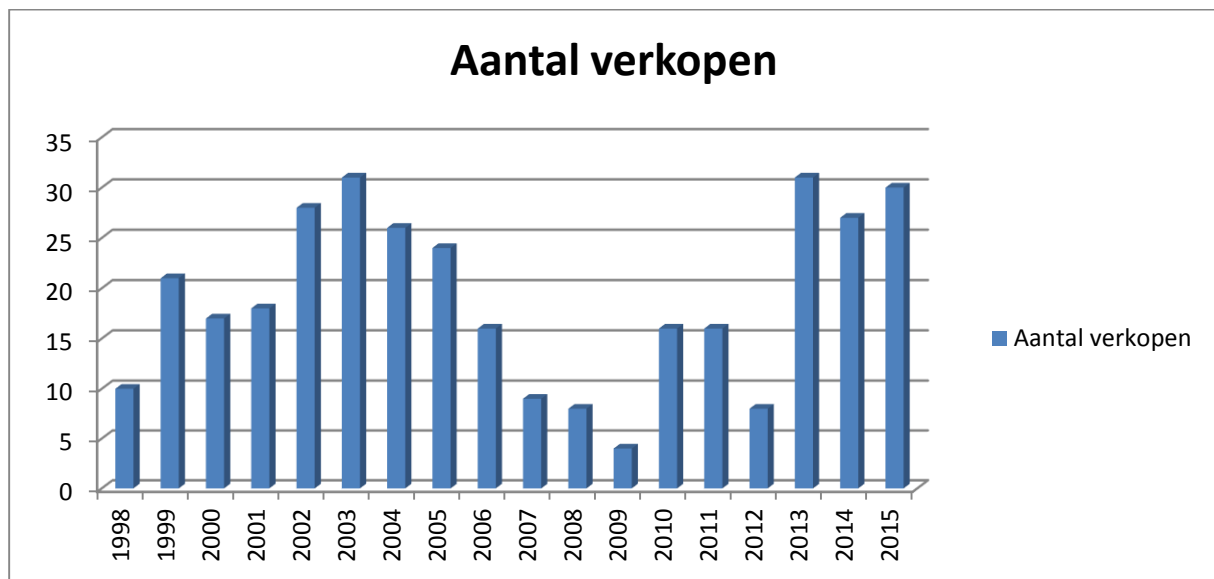


## 6.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1998 (PER GEMEENTE)

Gemeente	'98	'99	2000	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
Ardoiole						2		1		1			1					1
Beselare		1	1		2	1	2	1	1		1					1		
Beveren								2	1								1	3
Boezinge		1					3	2			1			1			1	2
Bovekerke																		
Dadizele			1		1	1			1					2		1	2	
Diksmuide		1	1			2	2	2	1	1	1						1	1
Esen								1	1		1						1	
Handzame								1			1						1	
Hooglede						1				1								
Houthulst									1							2		
Ichtegem			1	1				1	1					1		1		
Kachtem														1				
Kemmel																		
Klerken					1													1
Koekelare																1		
Langemark				2		2	1				1		1	1		1	2	1
Ledegem										1			1					
Lichtervelde							1							1			1	
Merkem			1															
Meulebeke					2	1	1	1	1				1				1	
Moorslede																		1
Oekene				1	1		1											
Oostnieuwkerke																1		1
Oostvleteren							1			1					1			
Oudenburg		1																
Poelkapelle																		1
Poperinge	1	1				13	1	1	3	1	1		2			4	3	1
Roeselare	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15	9	14
Rollegem							1										1	3
Rumbeke								1									1	
Staden				1								1			2			

Torhout					2	1	1	1										
Watou												1					4	
Westrozebeke				1		1		2	1	1								2
Westvleteren						1												
Woumen																		
Zonnebeke			1			1		1										
Totaal	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31	27	30

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1998



## 6.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

In 2015 werden geen sociale kavels verkocht. Eind 2015 werd er wel publiciteit gemaakt voor een nieuwe project van 8 sociale kavels gelegen te Moorslede, langs de Gentststraat. De sociale kavels zullen worden verkocht aan de prijs van € 178,50 /m<sup>2</sup>. Eind 2015 waren er nog geen kandidaat-kopers voor dit project.

### 6.3.1 AANTAL VERKOCHE SOCIALE KAVELS

Jaartal	Aantal
1981	9
1982	0
1983	0
1984	10
1985	8
1986	2
1987	4
1988	12
1989	8
1990	15-1a
1991	12+1b
1992	21
1993	11-1+1c
1994	6-1d
1995	15+1e
1996	33
1997	15
1998	6
1999	0-1f
2000	1g
2001	0

Jaartal	Aantal
2002	0
2003	12
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	0
2013	0
2014	2
2015	0
Totaal	212

- a: wederinkoop van een sociale kavel te Ledegem
- b: verkoop van wederingekochte kavel
- c: wederinkoop en wederverkoop van sociale kavel te Poperinge
- d: wederinkoop van een sociale kavel te Langemark
- e: verkoop van wederingekochte kavel te Langemark
- f: wederinkoop van een sociale kavel te Poperinge
- g: verkoop van een sociale kavel te Poperinge

## 6.4 WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE

---

Overeenkomstig artikel 84 van het Decreet betreffende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 beschikken sociale huisvestingsmaatschappijen (naast andere sociale woonorganisaties) gedurende 20 jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen, wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Sedert 15 december 2013 wordt de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappijen geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van 20 jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum bepaalt.

De instrumenterende notaris gelast met de verkoop van dergelijke woning moet de begunstigde van het recht van wederinkoop aanschrijven met de vraag of de begunstigde het recht van wederinkoop wenst uit te oefenen.

Elke aanbieding in het kader van een recht van wederinkoop wordt door de raad van bestuur onderzocht op basis van kwantificeerbare en niet-kwantificeerbare factoren.

De raad van bestuur opteerde om dit algemeen principe te hanteren in de beslissing om al dan niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop.

De raad van bestuur besliste eveneens om als algemene stelregel aan te nemen dat De Mandel haar wederinkooprecht niet zal uitoefenen indien beide onderstaande voorwaarden samen vervuld zijn:

- de uitgevoerde verbeterings- en aanpassingswerken overtreffen de aankoopprijs én
- de woning werd gebouwd voor het jaar 1960.

In 2015 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

In 2015 werden 11 dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- Westrozebeke, Appelweg 10. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Diksmuide, Van Raemdonckstraat 7. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Roeselare, Vredestraat 24. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Roeselare, Zuidmolenstraat 38. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 12. Er is beslist het wederinkooprecht uit te oefenen aan de prijs van € 141.062,90. De akte van wederinkoop werd in 2015 nog niet verleden.
- Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 22. Er is beslist het wederinkooprecht uit te oefenen aan de prijs van € 158.198,77. De eigenaar nam nog geen beslissing
- Izegem, Cyriel Tangeplein 8. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 39. Er is beslist het wederinkooprecht uit te oefenen aan de prijs van € 161.412,24. De akte van wederinkoop is op 7 oktober 2015 getekend.
- Meulebeke, Zeveneiken 36. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Meulebeke, Blekerijstraat 6. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.
- Roeselare, Heropbouwstraat 83. Er is beslist het wederinkooprecht niet uit te oefenen.



# VERHURING





## 7 VERHURING

### 7.1 HET PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4636 entiteiten waarvan :

- 4407 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel – zie punt 7.2
- 22 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 2 woningen die met een contract tot bezetting ter bede ter beschikking gesteld worden als noodwoning – zie punt 7.4
- 3 panden met een handelshuurovereenkomst – zie punt 7.5
- 5 eenheden die “anders dan sociale verhuring” aangewend worden – zie punt 7.6
- 43 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.7.1
- 1 handelsruimte waarvan de huur werd opgezegd en voorlopig niet opnieuw verhuurd is – zie punt 7.7.2
- 4 onverhuurbare woningen die openbaar zullen verkocht worden – zie punt 7.7.3
- 49 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.7.4
- 59 woningen of appartementen voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.7.6
- 37 appartementen en 1 handelsruimte in opgeleverde projecten waarvan de wooneenheden wegens vertraging in de omgevingswerken niet kunnen verhuurd worden – zie punt 7.7.7
- 3 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 7.8

### 7.2 SOCIALE VERHURING

#### 7.2.1 WIJZIGINGEN KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

De regelgeving inzake verhuring van sociale woningen werd eind 2013 grondig gewijzigd. Het Kaderbesluit Sociale Huur onderging grote veranderingen en een aantal wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode traden in werking (zie jaarverslag 2013 voor een overzicht van deze wijzigingen).

#### 7.2.1.1 VERHOUDING WONINGEN VERHUURD BINNEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL EN TOTAAL AANTAL ENTITEITEN

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
1992	2.943	2.947
1993	2.917	2.939
1994	2.864	2.907
1995	2.910	2.957
1996	2.928	2.969
1997	2.993	3.022
1998	2.952	3.018
1999	2.952	3.106
2000	3.070	3.116
2001	3.066	3.133
2002	3.067	3.152
2003	3.133	3.242
2004	3.164	3.327

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
2005	3.228	3.436
2006	3.332	3.492
2007	3.332	3.542
2008	3.341	3.593
2009	3.501	3.714
2010	3.532	3.872
2011	3.754	4.023
2012	3.984	4.405
2013	4.249	4.531
2014	4.356	4.532
2015	4.407	4.636

## 7.2.2 HUURPRIJSBEREKENING 2016

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het Kaderbesluit Sociale Huur bij beslissing van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. Dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007. Het optimalisatiebesluit van 14 maart 2008 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2008.

Aan de wijze van berekening van de huurprijs voor 2016 is er tegenover 2015 niks gewijzigd.

De huurprijs wordt berekend op basis van 1/55ste van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen, waarvan afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk de patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

Meer bepaald wordt de volgende formule gebruikt:

$$\text{Aangepaste huurprijs} = 1/55\text{ste inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$$

Bovengrens= geïndexeerde basishuurprijs

Ondergrens = geïndexeerde minimale huurprijs

In 2016 ligt de minimale huurprijs tussen € 117 en € 234.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 134.

De huurprijsberekening voor 2016 houdt nog geen rekening met de energiecorrectie.

De gemiddelde reële huurprijs voor januari 2016 bedroeg € 282,26.

Onder "reële huurprijs" wordt verstaan: de te betalen huurprijs min de huurlasten en zonder rekening te houden met subsidies/huurtoelagen.

## 7.2.3 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001- 50000	50001- 60000	60000+	Totaal
ARDOOIE	5	72	19	3	2	0	0	101
BESLARE	5	45	19	4	3	1	0	77
BEVEREN	16	116	57	26	10	4	4	233
BOEZINGE	4	27	20	3	2	1	0	57
BOVEKERKE	0	4	2	1	0	0	0	7
DADIZELE	8	103	14	10	5	1	1	142
DIKSMUIDE	41	172	43	22	8	4	3	293

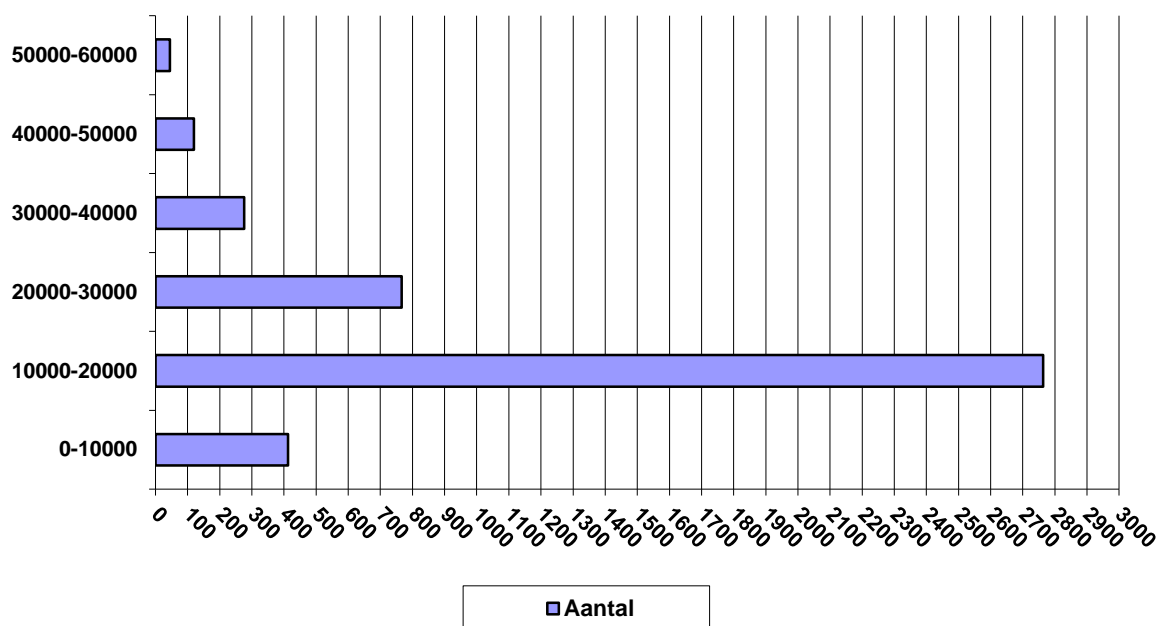
EMELGEM	9	16	6	0	0	0	0	31
ESEN	3	20	5	5	0	1	1	35
GITS	7	17	0	0	0	0	0	24
HANDZAME	2	12	10	5	1	1	0	31
HOOGLEDE	4	51	23	8	8	3	2	99
HOUTHULST	6	24	3	1	1	0	0	35
ICHTEGEM	3	38	19	8	3	0	1	72
JONKERSHOVE	0	1	1	1	0	0	0	3
KACHTEM	1	8	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	2	10	6	1	3	1	0	23
KEIEM	0	2	0	1	0	1	0	4
KOEKELARE	2	20	12	4	3	0	2	43
KORTEMARK	4	8	1	1	1	0	0	15
LANGEMARK	8	81	25	12	8	2	0	136
LEDEGEM	5	52	13	7	2	2	2	83
LICHTERVELDE	8	89	21	15	4	0	3	140
MERKEM	0	8	1	1	1	0	0	11
MEULEBEKE	27	116	30	5	2	1	1	182
MOORSLEDE	4	36	16	6	3	1	1	67
NIEUWKAPELLE	1	4	3	0	0	0	0	8
OEKENE	2	15	7	3	4	1	0	32
OOSTNIEUWKERKE	3	23	9	0	1	1	0	37
OOSTVLETEREN	4	13	2	1	0	0	0	20
OUDENBURG	0	8	2	0	0	0	0	10
PERVIJZE	0	13	2	0	0	0	0	15
POELKAPELLE	10	44	8	5	0	2	0	69
POPERINGE	31	229	57	20	8	5	1	351
ROESELARE	127	766	151	44	14	6	3	1111
ROLLEGEM-KAPELLE	3	16	9	3	1	1	2	35
RUMBEKE	9	110	24	6	0	1	1	151
SINT-ELOOIS-WINKEL	1	20	2	0	0	0	0	23
SINT-HENRICUS	0	14	5	4	0	0	0	23
STADEN	14	70	12	2	0	0	0	98
TORHOUT	9	111	45	16	9	3	1	194
VLADSLO	1	9	6	1	2	0	1	20
VLAMERTINGE	0	2	1	0	0	0	0	3
WATOU	2	14	1	3	0	0	0	20
WERKEN	0	3	1	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	3	38	18	8	4	1	1	73
WESTVLETEREN	1	10	8	2	1	0	0	22
WOUMEN	1	3	0	0	0	0	0	4
ZARREN	8	24	8	1	3	0	1	45
ZONNEBEKE	8	50	17	7	3	0	0	85
ZUIDSCHOTE	0	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	412	2757	765	276	120	45	32	4407
Percentage	9,35	62,56	17,36	6,26	2,72	1,02	0,73	100

Van de 4.407 huurders hebben 412 huurders of 9,35 % een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00.

2.757 huurders of 62,56 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001,00 en € 20.000,00.

Dat betekent dus dat 71,91 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000,00

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen (nl. 1/55<sup>ste</sup> van het gezinsinkomen) en 3/4 van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000,00 ligt ook de reële huurprijs laag.



#### 7.2.4 GEZINSKORTING

Het Kaderbesluit Sociale Huur in voege vanaf 1 januari 2008 voorziet in een korting per persoon ten laste.

Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van € 18,00 toegekend.

Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van € 18,00 toegekend.

Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van € 36,00 op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van € 9,00 worden toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van de som van 1/55<sup>ste</sup> van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

#### 7.2.5 HUURACHTERSTALLEN

##### 7.2.5.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITTENDE EN VERTROKKEN HUURDERS

In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2003 werd een procedure goedgekeurd ter opvolging van de huurachterstallen.

Deze procedure werd bekrachtigd in de vergadering van de raad van bestuur van 21 september 2010, weliswaar met enkele aanvullingen. Deze procedure werd eveneens opgenomen in het procedurehandboek.

Naar aanleiding van de publicatie van het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2011 bleek dat:

-de procedure van 25 november 2003 verouderd was en op verschillende punten moest worden aangepast

-de procedure van 25 november 2003 enkel een procedure voor huurachterstal bij zittende huurders betrof en bijgevolg uitgebreid moest worden met een procedure voor huurachterstal vertrokken huurders.

In dat kader werd een procedure debiteurenbeheer uitgewerkt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 december 2011.

Deze goedgekeurde procedure werd ook in 2015 verder nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

### 7.2.5.2 VERWITTIGING VAN OCMW

De Mandel dient het OCMW op verschillende momenten te verwittigen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De wetgever heeft daarnaast voorzien dat een OCMW in principe zowel op de hoogte moet worden gebracht van de inleiding van een vordering tot uithuiszetting als van het eigenlijke uithuiszettingsvonnis, om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

### 7.2.5.3 AANPAK IN 2015

De stipte betaling van de huur is een wettelijke verplichting en een contractuele verplichting.

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen is in 2015 onverminderd verder gezet. Zittende huurders met huurachterstal werden voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd en er werd zwaar ingezet om met deze huurder tot een overeenkomst te komen die haalbaar is voor de huurder en aanvaardbaar voor De Mandel. Uit die gesprekken bleek dikwijls dat de huurder de betaling van de huur niet langer als een verplichting of als essentiële uitgave beschouwt. Veelal wordt de betaling van de huur problematisch door het aangaan van diverse persoonlijke leningen (auto, video enz.). Ook de kosten voor internet, GSM, digitale TV, energie wegen zwaar door op het gezinsbudget. Vele huurders geven voor de betaling voorrang aan deze laatste en laten de betaling van de huur achterwege.

Net als in 2014 werd er ook in 2015 geopteerd om de huurder tot betaling van de huurachterstal aan te manen via een brief van advocaat. In die gevallen werd even gewacht met het opstarten van een gerechtelijke procedure. Uit die werkwijze is gebleken dat huurders een brief van advocaat als "dwingender" beschouwen. Op die wijze bekwam De Mandel sneller betaling van de huurachterstal doch zonder dat hiermee hoge gerechtskosten gepaard gaan.

In 2015 werden ook de huurachterstallen bij vertrokken huurders aangepakt. Naar aanleiding van het beëindigen van een huurovereenkomst wordt de afrekening gemaakt door de dienst Boekhouding en Financiën. Bij niet betaling van de achterstal (huur en/of facturen) werd een eerste en een tweede betalingsherinnering gestuurd. Vertrokken huurders werden voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd of door een advocaat aangeschreven.

Bij het onbetaald blijven van de schuld, overlegden de dienst Verhuring en de dienst Boekhouding en Financiën over de mogelijks te ondernemen stappen. In de loop van 2015 waren er verschillende overlegmomenten.

#### 7.2.5.4 COLLECTIEVE EN BOEDELSCHULD

Huurders die via de arbeidsrechtbank collectieve schuldenregeling toegestaan werden, mogen geen bijkomende schulden maken. We stellen evenwel vast dat de huur door deze huurders niet altijd stipt wordt betaald en dat er boedelschuld gemaakt wordt. De Mandel gaat in die gevallen sneller over tot opstart van een gerechtelijke procedure.

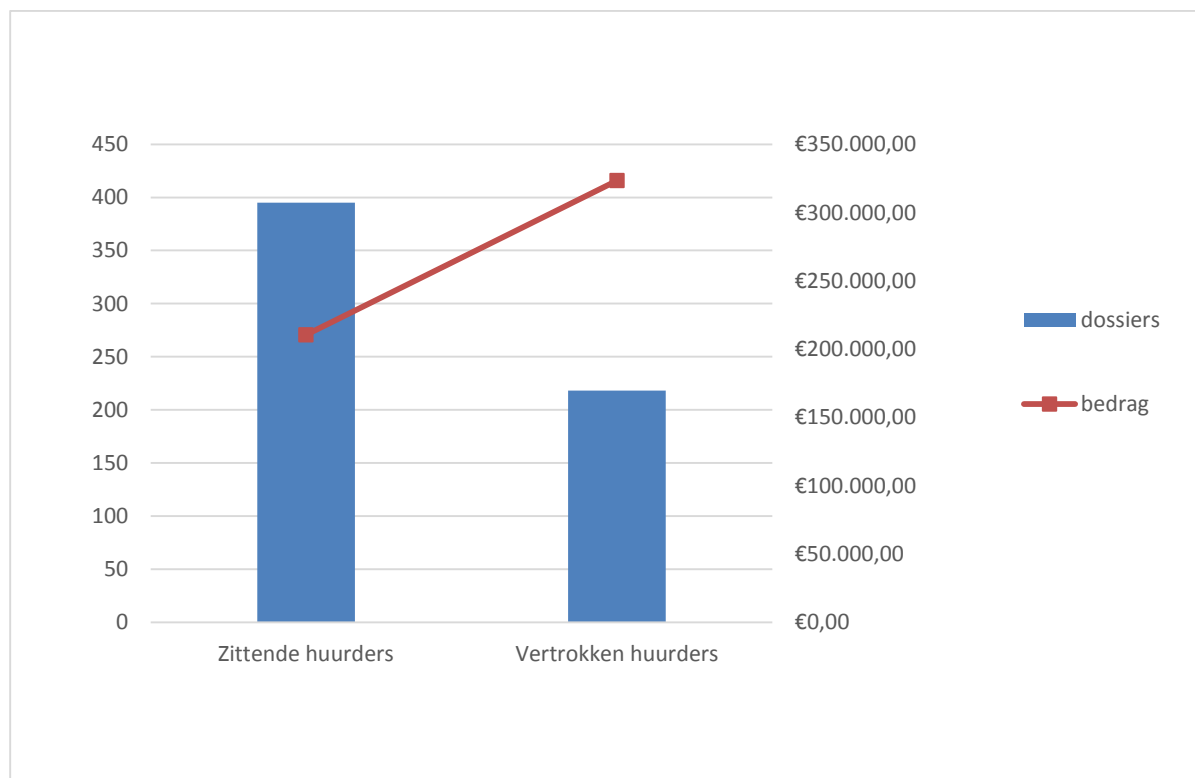
Schuldbemiddelaars van huurders in collectieve schuldenregeling werden bezocht. Tijdens deze bezoeken werden de dossiers van de huurachterstallen individueel besproken. Deze besprekingen hebben ertoe geleid dat er een betere opvolging is van de dossiers door de schuldbemiddelaars. De opvolging hiervan is erg arbeidsintensief.

#### 7.2.5.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2015 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 533.954,79 tegenover € 500.097,35 eind 2014. Dit is een nominale stijging van € 33.857,44 of 6,77 %. Deze stijging is vooral te wijten aan de stijging van de collectieve schuldbemiddelingen bij vertrokken dossiers nl. + 16,00%.

Het bedrag van € 533.954,79 is als volgt verdeeld:

HUUR	Zittende huurders	336 dossiers	€ 139.545,82
HUUR	Vertrokken huurders	163 dossiers	€ 175.206,66
COLLECTIEVE	Zittende huurders	59 dossiers	€ 71.013,40
COLLECTIEVE	Vertrokken huurders	55 dossiers	€ 148.188,91
TOTAAL	Zittende huurders	395 dossiers	€ 210.559,22
TOTAAL	Vertrokken huurders	218 dossiers	€ 323.395,57
	Totaal	613 dossiers	€ 533.954,79



Jaar	Te betalen huur	Huurachterstal	%
1980	€ 1.498.875,00	€ 20.028,38	1,35
1981	€ 1.838.057,98	€ 22.350,77	1,22
1982	€ 2.195.411,12	€ 31.059,17	1,41
1983	€ 2.661.166,16	€ 26.261,94	0,99
1984	€ 2.904.016,37	€ 26.880,81	0,93
1985	€ 3.299.665,64	€ 33.346,07	1,01
1986	€ 3.543.047,65	€ 43.055,66	1,3
1987	€ 3.755.465,18	€ 32.005,73	0,85
1988	€ 3.872.953,75	€ 49.750,89	1,28
1989	€ 3.971.432,90	€ 43.561,14	1,09
1990	€ 4.204.319,89	€ 24.104,03	0,57
1991	€ 4.287.284,23	€ 29.853,35	0,69
1992	€ 4.608.896,60	€ 30.625,04	0,66
1993	€ 5.001.021,22	€ 42.959,77	0,86
1994	€ 5.278.662,96	€ 56.803,24	1,08
1995	€ 5.486.026,71	€ 31.839,37	0,58
1996	€ 5.511.343,98	€ 30.734,38	0,55
1997	€ 5.599.115,71	€ 42.937,64	0,77
1998	€ 5.742.340,31	€ 61.622,31	1,07
1999	€ 6.052.441,75	€ 89.571,44	1,48
2000	€ 6.219.152,00	€ 139.085,45	2,23
2001	€ 6.368.110,55	€ 166.876,07	2,62
2002	€ 6.613.517,71	€ 184.336,90	2,79
2003	€ 7.012.634,83	€ 186.805,17	2,66
2004	€ 7.396.850,06	€ 241.977,73	3,27
2005	€ 8.153.996,68	€ 269.871,19	3,31
2006	€ 8.468.918,78	€ 280.353,43	3,31
2007	€ 8.789.005,17	€ 313.291,78	3,56
2008	€ 8.939.583,97	€ 294.855,26	3,3
2009	€ 9.782.823,22	€ 309.595,54	3,16
2010	€ 10.070.342,14	€ 393.401,64	3,91
2011	€ 11.232.894,51	€ 365.909,62	3,26
2012	€ 12.669.872,13	€ 430.703,25	3,4
2013	€ 14.501.217,20	€ 454.024,95	3,13
2014	€ 15.184.366,18	€ 500.097,35	3,29
2015	€ 15.909.305,02	€ 533.954,79	3,36

De te betalen huur is procentueel tegenover de huurachterstal lichtjes gestegen. Op 31 december 2015 bedroeg de huurachterstal 3,36% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Eind 2014 was dat 3,29%.

Besluit:

- De huurachterstal zittende huurders is gestegen tot € 139.545,82 € tegenover € 125.785,18 (eind 2014). Dat is een nominale stijging van € 13.760,64 of 10,94%. Het aantal dossiers is wel quasi gelijk gebleven (stijging 0,60% of 2 dossiers).
- De huurachterstal van de vertrokken huurders is gedaald tot € 175.206,66 tegenover € 182.286,09 eind 2014. Dat is een nominale daling van € 7.079,43 of 3,88%. Deze daling is enerzijds te wijten aan de toegenomen opvolging van de dossiers en anderzijds aan een verschuiving naar de collectieve schuldbemiddelingen.
- De achterstal van huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is opnieuw nominaal gestegen tot € 219.202,31 tegenover € 192.026,08 (eind 2014). Dit betekent een stijging van 14,15% tegenover een stijging van 2,56% in 2014. Reeds vier jaar na elkaar is er een stijging in deze groep. Nog meer stellen we vast dat huurders hun toevlucht tot deze regeling zoeken om op die manier te ontsnappen aan een

eventuele uitzetting. Opvallend is ook dat steeds meer vertrokken huurders alsnog in collectieve schuldenregeling terecht komen.



### 7.2.5.6 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE IN DECEMBER 2015

code	(deel) gemeente	aantal	bedrag	% aantal	% bedrag		aantal W	% aantal A / aantal W	te betalen huur 2015	% bedrag A / vordering H
03 00	Ardoonie	4	2181,56	1,19%	1,56%		120	3,33%	343251,38	0,64%
62 01	Beselare	4	1103,57	1,19%	0,79%		90	4,44%	257853,72	0,43%
48 01	Beveren	18	4113,82	5,36%	2,95%		252	7,14%	958015,85	0,43%
21 01	Boezinge	2	305,68	0,60%	0,22%		65	3,08%	204211,98	0,15%
26 01	Bovekerke	0	0	0,00%	0,00%		7	0,00%	26480,06	0,00%
40 01	Dadizele	13	4544,39	3,87%	3,26%		165	7,88%	462007,13	0,98%
14 00	Diksmuide	21	6459	6,25%	4,63%		311	6,75%	1053734,62	0,61%
23 01	Emelgem	0	0	0,00%	0,00%		31	0,00%	118478,14	0,00%
14 02	Esen	2	155,04	0,60%	0,11%		48	4,17%	131779,58	0,12%
18 01	Gits	1	13,98	0,30%	0,01%		27	3,70%	88942,68	0,02%
28 01	Handzame	2	717,33	0,60%	0,51%		36	5,56%	121921,33	0,59%
18 00	Hooglede	9	2598,12	2,68%	1,86%		103	8,74%	416811,74	0,62%
19 00	Houthulst	6	585,85	1,79%	0,42%		41	14,63%	147127,76	0,40%
20 00	Ichtegem	2	1882,06	0,60%	1,35%		89	2,25%	273005,66	0,69%
19 01	Jonkershove	0	0	0,00%	0,00%		4	0,00%	10913,4	0,00%
23 02	Kachtem	0	0	0,00%	0,00%		11	0,00%	20107,92	0,00%
14 04	Keiem	0	0	0,00%	0,00%		4	0,00%	20394,8	0,00%
19 02	Klerken	2	22,73	0,60%	0,02%		26	7,69%	90669,66	0,03%
26 00	Koekelare	3	2003,86	0,89%	1,44%		68	4,41%	158183,79	1,27%
28 00	Kortemark	1	127,87	0,30%	0,09%		15	6,67%	56020,64	0,23%
31 01	Langemark	11	13069,79	3,27%	9,37%		154	7,14%	528910,6	2,47%
32 00	Ledegem	7	2261,78	2,08%	1,62%		87	8,05%	292050,19	0,77%
34 00	Lichtervelde	4	496,01	1,19%	0,36%		144	2,78%	509981,53	0,10%
19 03	Merkem	1	7,35	0,30%	0,01%		12	8,33%	41995,65	0,02%
38 00	Meulebeke	12	3722,9	3,57%	2,67%		201	5,97%	646112,21	0,58%

40 00	Moorslede	5	3258,78	1,49%	2,34%	68	7,35%	242374,77	1,34%
14 07	Nieuwkapelle	0	0	0,00%	0,00%	8	0,00%	25399,72	0,00%
48 02	Oekene	1	486,59	0,30%	0,35%	35	2,86%	127635,85	0,38%
51 01	Oostnieuwkerke	2	1405,9	0,60%	1,01%	52	3,85%	98390,53	1,43%
55 01	Oostvleteren	4	865,52	1,19%	0,62%	23	17,39%	62393,49	1,39%
45 00	Oudenburg	0	0	0,00%	0,00%	11	0,00%	31230,72	0,00%
14 10	Pervijze	5	2747,29	1,49%	1,97%	16	31,25%	49245,25	5,58%
31 03	Poelkapelle	11	6377,29	3,27%	4,57%	73	15,07%	208843,17	3,05%
47 00	Poperinge	40	23409,06	11,90%	16,78%	398	10,05%	1312424,27	1,78%
48 00	Roeselare	78	25447,79	23,21%	18,24%	1587	4,91%	3951711,8	0,64%
32 01	Rollegem-Kapelle	2	335,59	0,60%	0,24%	41	4,88%	137840,97	0,24%
48 03	Rumbeke	18	1884,46	5,36%	1,35%	185	9,73%	454483,51	0,41%
32 02	Sint-Eloois-Winkel	0	0	0,00%	0,00%	23	0,00%	91417,91	0,00%
51 00	Staden	7	3492,02	2,08%	2,50%	105	6,67%	355914,57	0,98%
53 00	Torhout	13	6748,5	3,87%	4,84%	254	5,12%	859121,19	0,79%
14 13	Vladslo	1	1004,41	0,30%	0,72%	20	5,00%	87091,84	1,15%
21 07	Vlamertinge	1	0,36	0,30%	0,00%	3	33,33%	8072,2	0,00%
47 05	Watou	3	2082,79	0,89%	1,49%	25	12,00%	61772,76	3,37%
28 02	Werken	0	0	0,00%	0,00%	4	0,00%	15950,64	0,00%
51 02	Westrozebeke	4	3729,89	1,19%	2,67%	76	5,26%	277082,6	1,35%
55 02	Westvleteren	2	250,93	0,60%	0,18%	23	8,70%	91782,65	0,27%
14 14	Woumen	1	0,01	0,30%	0,00%	4	25,00%	10794,44	0,00%
28 03	Zarren	2	5177,06	0,60%	3,71%	56	3,57%	135776,42	3,81%
62 00	Zonnebeke	11	4468,89	3,27%	3,20%	97	11,34%	233591,73	1,91%

336 139545,82  
 Bedrag collectieve 71013,40  
 Totaal 210559,22

15909305,02

Gemiddelde: 0.84%

Besluit:

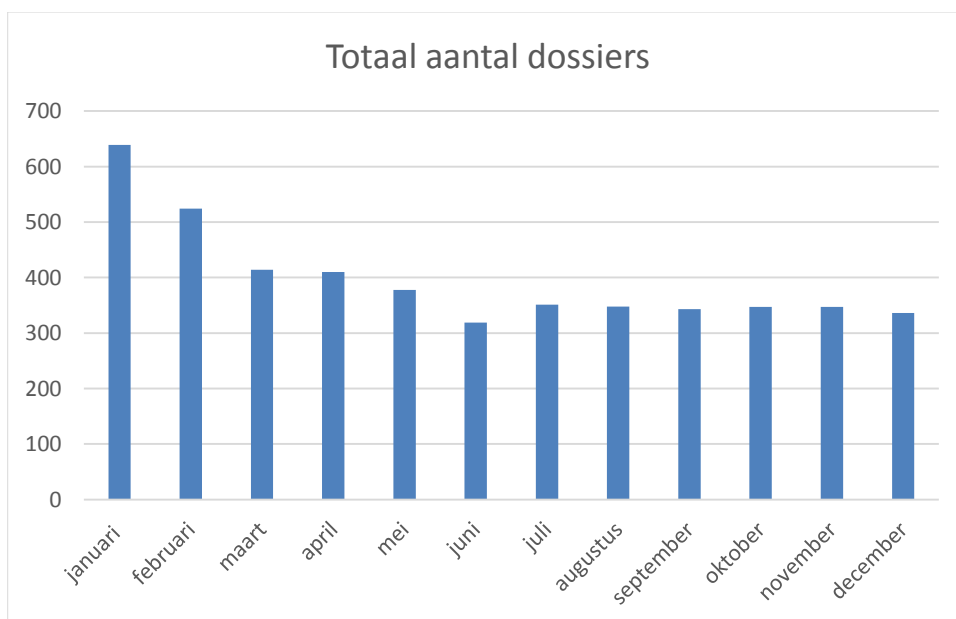
- Op 5.298 woningen (inclusief de leegstaande woningen, verhuring buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel, bezetting ter bedde en handelshuren) zijn er 336 dossiers met huurachterstal of 6,34% tegenover 7,61% eind 2014.
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 0,84%. 15 (deel)gemeentes scoren boven het gemiddelde en 34 (deel)gemeentes scoren beter dan het gemiddelde.

### 7.2.5.7 ZITZENDE HUURDERS MET ACHTERSTAL - RESULTATEN VAN DE AANPAK

Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2015

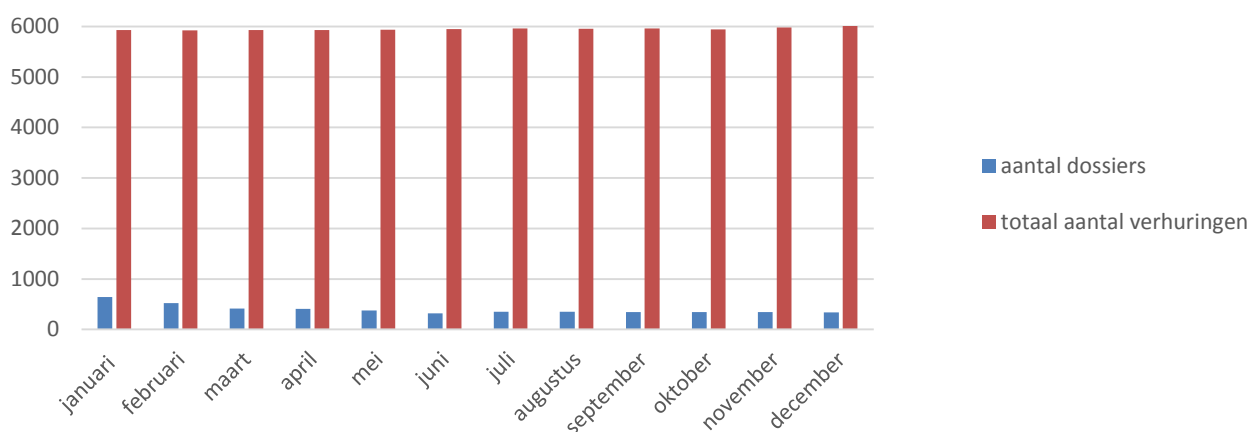
Vooraf: zoals elk jaar zijn er in januari en februari veel meer dossiers dan op het einde van het jaar omdat het steeds een tijd duurt voor de huurders de correcte huurprijs betalen.

<b>2015</b>	<b>Totaal aantal dossiers</b>
januari	639
februari	524
maart	414
april	410
mei	378
juni	319
juli	351
augustus	348
september	343
oktober	347
november	347
december	336



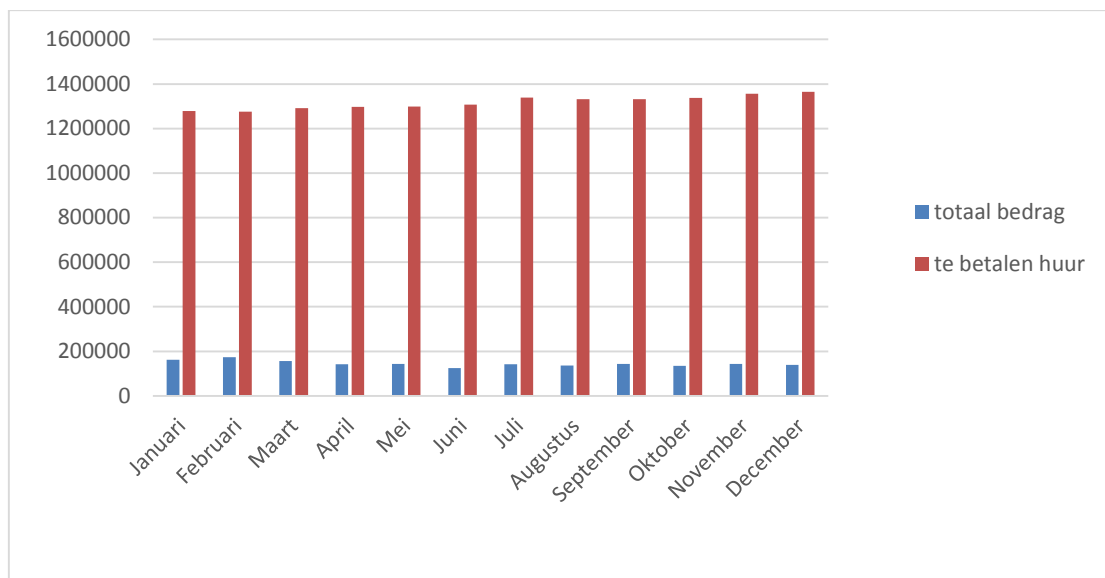
Evolutie van het aantal dossiers huurachterstallen ten opzichte van het aantal lopende verhuringen (sociale verhuuring, garages, handelshuren, verhuuring buiten sociale huurstelsel, andere verhuringen) in de loop van 2015.

2015	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	aantal dossiers achterstal tov totaal aantal huurders
januari	639	5928	10,78%
februari	524	5922	8,85%
maart	414	5933	6,98%
april	410	5933	6,91%
mei	378	5938	6,37%
juni	319	5952	5,36%
juli	351	5962	5,89%
augustus	348	5956	5,84%
september	343	5962	5,75%
oktober	347	5945	5,84%
november	347	5981	5,80%
december	<b>336</b>	6025	5,58%



Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2015.

2015	totaal bedrag	te betalen huur	procent
Januari	161863,57	1278873,03	12,66%
Februari	173290,61	1275631,03	13,58%
Maart	156553,56	1291358,83	12,12%
April	141891,74	1297035,29	10,94%
Mei	142717,62	1298229,65	10,99%
Juni	124497,1	1307858,85	9,52%
Juli	141876,23	1338892,43	10,60%
Augustus	136107,52	1331453,71	10,22%
September	143203,47	1331765,7	10,75%
Oktober	134901,54	1338126,56	10,08%
November	142935,56	1356456,51	10,54%
December	139545,82	1364654,65	10,23%



### 7.2.5.8 UITHUISZETTING

In 2015 hebben lopende gerechtelijke procedures geleid tot een ontbinding van de huurovereenkomst. Het betreft gerechtelijke procedures die waren opgestart in het kader van een combinatie van huurachterstal, leefbaarheid, slecht onderhoud van de woning. In totaal waren er 13 uithuiszettingen, in vergelijking met 2014 was er 1 uithuiszetting meer.

In de tabel hieronder zijn de uithuiszettingen opgesplitst per gemeente.

Gemeente	aantal
Ardoorie	1
Diksmuide	1
Langemark	1
Moorslede	1
Roeselare	8
Staden	1
Totaal	13

### 7.2.5.9 SAMENWERKINGSVERBANDEN

#### 7.2.5.9.1 OCMW

Sinds 2008 en het inwerking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 is er een hernieuwing geweest van de samenwerkingsprotocollen met OCMW's

Er zijn samenwerkingsprotocollen afgesloten met de OCMW's van Ardoorie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

Volgende OCMW's hebben het vernieuwde protocol niet ondertekend: Houthulst, Ieper, Koekelare, Vleteren.

De Mandel plant de actualisatie van deze verschillende protocollen (met OCMW's in 21 huurgemeenten) in de loop van 2016.

De Mandel is inmiddels reeds de gesprekken hieromtrent gestart met het OCMW van Roeselare. Nadien volgen de andere OCMW's. Ook thema's als opstartende uithuiszettingen, actualisaties en communicatie rond huurprijsberekening zullen in deze protocollen aan bod komen.

### 7.2.6 HERZIENINGEN VAN DE SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE LOOP VAN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister.

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

Ingeval van overlijden van de huurder en als er geen overblijvende huurders meer zijn, vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden.

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.

In geval een persoon in het lopende jaar invaliditeit toegekend wordt, mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

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. Vanaf 23 december 2013 is de wetgeving ook hier gewijzigd. Indien een kind geboren wordt binnen een gezin dan mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

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. De nieuwe wetgeving vanaf 23 december 2013 zegt dat de verhuurder op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan vragen aan de huurder om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen.

In 2015 waren er 1075 tussentijdse herzieningen (tegenover 1084 herzieningen in 2014), waarvan 195 verhogingen en 532 verlagingen van de huurprijs. Er waren 348 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

## 7.3 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

---

Sociale verhuurders kunnen sociale huurwoningen (niet te verwarren met niet-residentiële ruimten) buiten het sociale huurstelsel verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of andere erkende organisaties. Deze instellingen mogen die woningen alleen huren om die te gebruiken voor welomschreven doeleinden. Daarnaast mogen sociale verhuurders ook woningen verhuren aan huisbewaarders en mensen met een ondersteunende functie.

De huurprijs wordt berekend in functie van doelgroepen en doeleinden. Soms geeft de marktwaarde de doorslag, soms wordt de huurprijs berekend volgens het kaderbesluit sociale huur, soms geldt de overeengekomen huurprijs. De sociale verhuurder mag hoogstens 1% van het patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren.

Overzicht

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 41 woning verhuurd aan Mariënstede tegen € 475,04 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 mei.
- Dadizele (Moorslede), Ter Klippe 37 woning verhuurd aan Mariënstede vzw tegen € 340,88 per maand, jaarlijks aanpasbaar op 01 januari aan het inkomen van de onderverhuurder. Dit is een nieuwe verhuring vanaf 1/12/2015.
- Gits, Vleterstraat 2.9 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 400,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Gits, Vleterstraat 2.10 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 450,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49 woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 374,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindexen dit op 1 mei.
- Houthulst, Sint-Hubertusstraat 20 woning verhuurd aan OCMW Houthulst tegen € 216,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindex en dit op 1 juni. Deze overeenkomst is geëindigd op 31/05/2015 en de woning staat op de herbouwplanning.
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW Ichtegem tegen € 358,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Langemark, Wilgenlaan 21 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 295,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei. Dit is een nieuwe verhuring vanaf 01/05/2015.
- Lichtervelde, Cardijnlaan 18 : woning verhuurd aan het OCMW Lichtervelde tegen € 280,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 maart. Dit is een nieuwe verhuring vanaf 01/03/2015.
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B1 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 196,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 196,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B3 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 278,33 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 3B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 277,56 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Roeselare, Grote Bassinstraat 13 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 191,50 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.
- Roeselare, Klokke Roelandtstraat 17 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april. Deze verhuring is stopgezet op 31 januari 2015 en de woning werd verkocht op 16 juni 2015.
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 207,10 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Rollegem-Kapelle, Begoniastraat 10 woning verhuurd aan het OCMW Ledegem tegen € 377,68 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V002, appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 174,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 174,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V002 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 187,81 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 177,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 66 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 250,75 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.

- Zonnebeke, Boudewijnpark 73 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 234,94 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.

## 7.4 TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

Deze woningen zijn als doorgangswoning ter beschikking gesteld voor sociale noodgevallen bij middel van een overeenkomst " bezetting ter bede" .

Adres	Bezettingsvergoeding per maand voor 2012	Overeenkomst sedert	Bezetting als	Einde overeenkomst
<b>Bezetting ter bede</b>				
Diksmuide, Finnentropstraat 12	€ 450,00	01/07/2013	Woning	30/07/2015
Houthulst, St Hubertusstraat 36	€ 201,52	01/04/2006	Woning	
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning	

Eind 2015 werden 2 (tegenover 3 in 2014) woningen en panden ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst. In de loop van 2015 is er 1 overeenkomst beëindigd

## 7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeeksesteenweg 24A: winkel op het gelijkvloerse verhuurd aan VZW Rodenbachbolders tegen € 500,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2013 voor een periode van 9 jaar.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.204,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni.
- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte verhuurd aan Fish architecten bvba vanaf 1/07/2015 tegen maandelijkse huurprijs van € 205,00.

## 7.6 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Beselare, Kerkplein z/nr: feestzaal 'opendeur' verhuurd in afwachting van afbraak aan Kerkfabriek Sint Martinus voor € 515,00 per maand. Einde huurovereenkomst 31/08/2014. De vzw Katholiek basisonderwijs huurt deze zaal vanaf 1/09/2014 voor € 350,00 per maand met bestemming refter voor een duurtijd van 1 jaar. Deze verhuring is stopgezet op 31 maart 2015 en het gebouw werd afgebroken op 25 oktober 2015.
- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep voor € 55, 21 per maand
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 38 A B: gemeenschapsruimte in erfpacht aan Stad Roeselare voor € 1,00 per jaar.
- Roeselare, Rumbeeksesteenweg 30: zaal verhuurd aan het OCMW Roeselare voor € 85,80 per maand. Deze verhuring is stopgezet op 31 juli 2015 en wacht op een nieuwe huurder.
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: zaal verhuurd aan vzw Parochiale Werken voor € 533,00 per maand



- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: zaal verhuurd aan vzw Manna voor € 1.102,03 per maand
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.

## 7.7 LEEGSTAND

### 7.7.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2015 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2015 stonden 43 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft 0,93% van het totaal patrimonium en is uiteraard een momentopname.

De verkorte opzegtermijn van één maand in de plaats van drie maanden ingeval van opname van de huurder in een woonzorgcentrum zorgt ervoor dat woningen langer leeg staan. Immers de verplichte administratieve procedure voor toewijs hypothekeert een snelle herverhuur.

### 7.7.2 VROEGER VERHUURDE HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2015 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	te verhuren

Eind 2015 was 1 gemeenschapsruimte niet verhuurd, deze verhuur werd door het OCMW Roeselare opgezegd tegen 31 juli 2015.

### 7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Straat	Te verkopen
Handzame	Lindenlaan 9	Te verkopen
Handzame	Lindenlaan 12	Te verkopen
Langemark	Berkenlaan 16	Te verkopen
Roeselare	Vredestraat 11	Openbare verkoop 27/01/2016

Eind 2015 zijn er 4 onverhuurbare woningen waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen en waarvan de procedure voor openbare verkoop lopende is.

### 7.7.4 ONVERHUURBARE WONINGEN MET BOUW-EN RENOVATIEWERKEN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
ARDOOIE	Boncquetstraat 6	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Boncquetstraat 8	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Boncquetstraat 10	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Boncquetstraat 12	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Boncquetstraat 14	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Boncquetstraat 16	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Boncquetstraat 20	Afbraak gepland april 2016
ARDOOIE	Tulpenstraat 4	Herbouw - architect nog aan te stellen
ARDOOIE	Tulpenstraat 6	Herbouw - architect nog aan te stellen
DADIZELE	Begonialaan 30	Herbouw - dossier in opmaak

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>Soort leegstand</b>
DADIZELE	Begonialaan 34	Herbouw - dossier in opmaak
DADIZELE	Begonialaan 44	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 14	Herbouw - aanstelling architect lopend
DIKSMUIDE	Schependomstraat 18	Herbouw - aanstelling architect lopend
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 20	Herbouw - architect nog aan te stellen
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 14	Herbouw - architect nog aan te stellen
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 28	Herbouw - architect nog aan te stellen
KOEKELARE	Tuinwijk 1	Herbouw - aanstelling architect lopend
KOEKELARE	Tuinwijk 3	Herbouw - aanstelling architect lopend
KOEKELARE	Tuinwijk 7	Herbouw - aanstelling architect lopend
KOEKELARE	Tuinwijk 9	Herbouw - aanstelling architect lopend
LANGEMARK	Eikenlaan 14	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Wilgenlaan 18	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Wilgenlaan 20	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kattenstraat 217	Herbouw - architect nog aan te stellen
ROESELARE	Sparstraat 3	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 5	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 7	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 12	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 13	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 14	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 15	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 16	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 27	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 29	Aanbesteed
ROESELARE	Sparstraat 31	Aanbesteed
TORHOUT	Kanariestraat 8	In uitvoering
TORHOUT	Kanariestraat 10	In uitvoering
TORHOUT	Kanariestraat 12	In uitvoering
TORHOUT	Kanariestraat 14	In uitvoering
TORHOUT	Koekoekstraat 3	In uitvoering
TORHOUT	Koekoekstraat 7	In uitvoering
TORHOUT	Koekoekstraat 9	In uitvoering
TORHOUT	Koekoekstraat 11	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 8	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 10	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 11	In uitvoering
TORHOUT	Zwaluwstraat 5	In uitvoering
TORHOUT	Zwaluwstraat 7	In uitvoering

Eind 2015 stonden er 49 woningen leeg die allemaal op de herbouwplanning staan. Dit betreft 1,06 % van het totaal patrimonium.

#### 7.7.5

#### VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal leegstand</b>
Ardoie	9

Beselare	2
Beveren	2
Dadizele	4
Diksmuide	5
Gits	1
Handzame	2
Hooglede	1
Houthulst	3
Koekelare	4
Langemark	4
Meulebeke	4
Oostnieuwkerke	3
Pervijze	1
Poelkapelle	2
Roeselare	71
Rumbeke	42
Staden	4
Torhout	14
Zarren	11
Zonnebeke	5
<b>Totaal</b>	<b>194</b>

#### 7.7.6 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2015 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Poelkapelle – Kapelmeers – 2 woningen  
Oostnieuwkerke – Engels Hof – 3 woningen  
Roeselare – Rijselstraat – 1 appartement  
Zarren – J. Debouttestraat – 9 woningen  
Zonnebeke – Albertstraat – 2 woningen  
Roeselare – Mgr. Eugeen Laridonstraat – 42 appartementen

#### 7.7.7 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2015 NOG NIET VERHUURBAAR ZIJN WEGENS ONTBREKENDE/VERTRAAGDE OMGEVINGSWERKEN

Rumbeke – Zeger Malfaitstraat – 37 appartementen en 1 handelsruimte

## 7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

---

Roeselare, Groenestraat 224: 2 entiteiten kantoor en 1 entiteit opslagplaats

## 7.9 DIVERSE STATISTIEKEN

---

#### 7.9.1 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 1990 ( NIEUWE WONINGEN EN MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
1990	144
1991	153
1992	122
1993	129

Jaar	Aantal
1994	170
1995	131
1996	127
1997	122
1998	142
1999	134
2000	143
2001	140
2002	108
2003	109
2004	110
2005	120
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165
2010	129
2011	195
2012	222
2013	216
2014	173
2015	242

Op een patrimonium van 4.636 woningen, waarvan 4.407 verhuurd, zijn er 242 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gestegen van 3,97% in 2014 naar 5.49% in 2015.

## 7.9.2 TOEWIJZING VAN VRIJGEKOMEN OF NIEUWGEBOUWDE WONINGEN

Voor elke woning die vrij komt en opnieuw verhuurbaar is en voor elke nieuwgebouwde woning die verhuurbaar is, wordt er een toewijzingslijst opgemaakt. Deze lijst omvat alle kandidaat-huurders die deze woning als keuze hebben opgegeven en rekening houdend met de absolute en optionele voorrangregels, met de rationele bezetting en het inschrijvingsnummer.

Voor bestaande woningen werden in het verleden de eerste vijf kandidaat-huurders die gunstig gerangschikt staan aangeschreven voor bezichtiging van de woning. Wegens de moeilijkheid voor toewijs worden er sedert 2012 tien gunstig gerangschikte kandidaat-huurders aangeschreven.

Een kandidaat-huurder heeft minimaal vijftien kalenderdagen de tijd om te reageren op de aanbodbrief.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of de kandidaat-huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: bij de toewijzing wordt er vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld
- De kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 ingeschreven is maar nog steeds in het wachtregister is geregistreerd moet op het moment van toewijzing geschrapt worden.
- Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden bij toewijzing wordt aan de kandidaat-huurder een woning, die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels.

- Toewijzen:
  - Inschrijvingsnummer
  - Rationele bezetting woning
  - Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.
  - Voorrangsregels
  
- Huurwaarborg:
 

Waarborgbedrag is verplicht 2 x de basishuurprijs met een te indexeren maximum van € 800. In 2015 bedroeg de maximum huurwaarborg € 921.
  
- Contracten
 

Alle contracten worden opgemaakt mits een proefperiode van 2 jaar: die proefperiode berust op controle van leefbaarheid, betalingen, onderhoud van de woning, opvolging taalbereidheid,...

Dit betekent dat in die 2 jaar controles op verschillende vlakken moeten worden uitgevoerd. Wegens tijdsgebrek wordt er nu onvoldoende aandacht besteed aan deze proefperiode.

#### 7.9.2.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN NIEUWE WONINGEN)

2015	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardoioie	1		3	3		1	1			1	2		12
Beselare		1							1				2
Beveren		1			1	1	1	2			2	1	9
Boezinge													
Bovekerke						1							1
Dadizele	1	1	1	1			2			1		3	10
Diksmuide	2	4	1	2		2		1		4	2	1	19
Emelgem	10	7	3	3		1	1		1				26
Esen													
Gits							1						1
Handzame								1				1	2
Hooglede	1			1					1	1		1	5
Houthulst													
Ichtegem						1		1		1	1		4
Kachtem							1						1
Keiem													
Klerken	1												1
Koekelare	1		1					10					12
Kortemark								1					1
Langemark	1				1		1						3
Ledegem		1	1			2		1	1				6
Lichtervelde	1		2		1	1	1		1		1		8
Merkem		1											1
Meulebeke	2	1	1	3	2	2		1		2	1		15
Moorslede												1	1
Nieuwkapelle				1		1							2
Oekene			1										1
Oostnieuwkerke							1				6	6	13
Oostvleteren							1						1
Oudenburg													
Pervijze				1		1							2
Poelkapelle	1		1									8	10

2015	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Poperinge		2	2	2	1		1	2	2	1			13
Roeselare	10	4	7	7	16	7	7	1	2	3	4	15	83
Rollegem						1							1
Rumbeke		1	1	1	3	2	1		1				10
Sint-Eloois-Winkel						1							1
Staden	1	2	1			1	1	1	2	1			10
Torhout		3	3	3		2	2		1	1		1	16
Vladslo													
Vlamertinge									1				1
Vleteren													
Watou												1	1
Werken													
Westrozebeke		1				1							2
Westvleteren												1	1
Woumen								1					1
Zarren		1	1			1						12	15
Zonnebeke			2						1		11	3	28
Zuidschote													
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>42</b>	<b>55</b>	<b>353</b>
%	9,4	8,8	9,1	7,9	7,1	8,5	6,5	6,5	4,2	4,5	11,9	15,6	100

Er werden in 2015 353 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een lichte daling tegenover 2014 nl. 372 (-5,1%) . De daling is vooral te verklaren door het feit dat er iets minder projecten voor het eerst verhuurbaar waren in 2015.

#### 7.9.2.2 VERDELING NAAR GEZINSGROOTTE VOLGENS DEELGEMEENTE

gezinsgrootte	alleenst	2	3	4	5	6	7	8	9
Ardoorie	57	26	8	4	1	2	1	1	1
Beselare	46	17	8	4	2	0	0	0	0
Beveren	72	85	33	26	12	2	1	2	0
Boezinge	23	19	7	3	4	0	1	0	0
Bovekerke	1	4	2	0	0	0	0	0	0
Dadizele	71	43	14	10	2	1	1	0	0
Diksmuide	151	82	32	12	10	2	2	1	1
Esen	9	12	9	4	1	0	0	0	0
Emelgem	27	4	0	0	0	0	0	0	0
Gits	20	4	0	0	0	0	0	0	0
Handzame	8	11	6	4	1	0	1	0	0
Hooglede	44	25	15	8	5	1	1	0	0
Houthulst	25	3	6	1	0	0	0	0	0
Ichtegem	27	31	9	4	0	0	1	0	0
Jonkershove	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Kachtem	8	2	0	0	0	0	0	0	0
Keiem	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Klerken	7	8	3	4	1	0	0	0	0
Koekelare	13	17	8	3	2	0	0	0	0
Kortemark	11	3	1	0	0	0	0	0	0
Langemark	54	39	19	11	12	1	0	0	0
Ledegem	42	27	5	3	4	1	1	0	0
Lichtervelde	70	28	19	12	8	2	1	0	0
Merkem	4	5	2	0	0	0	0	0	0
Meulebeke	98	47	19	10	7	1	0	0	0
Moorslede	34	16	8	3	4	2	0	0	0
Nieuwkapelle	1	3	2	1	1	0	0	0	0
Oekene	9	11	5	2	1	2	1	1	0
Oostnieuwkerke	18	8	4	3	4	0	0	0	0

Oostvleteren	12	4	3	1	0	0	0	0	0
Oudenburg	4	5	1	0	0	0	0	0	0
Pervijze	7	5	0	2	1	0	0	0	0
Poelkapelle	38	21	4	5	0	1	0	0	0
Poperinge	156	95	46	24	17	6	4	2	1
Roeselare	630	250	93	70	33	23	10	1	1
Rollegem	16	9	7	3	0	0	0	0	0
Rumbeke	94	36	6	5	6	2	2	0	0
Sint-Eloois-Winkel	18	5	0	0	0	0	0	0	0
Sint-Henricus	6	11	0	1	0	2	1	2	0
Staden	58	16	15	4	3	1	1	0	0
Torhout	78	48	43	14	9	2	0	0	0
Vladslo	6	5	3	5	1	0	0	0	0
Vlamertinge	1	1	0	1	0	0	0	0	0
Watou	9	5	4	1	1	0	0	0	0
Werken	2	0	1	1	0	0	0	0	0
Westrozebeke	31	15	11	10	5	1	0	0	0
Westvleteren,	3	13	3	3	0	0	0	0	0
Woumen	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Zarren	20	14	4	5	1	1	0	0	0
Zonnebeke	36	27	10	8	2	1	1	0	0
Zuidschote	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>2177</b>	<b>1172</b>	<b>499</b>	<b>296</b>	<b>161</b>	<b>57</b>	<b>31</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
%	49,40	26,59	11,32	6,72	3,65	1,29	0,70	0,23	0,09

75,99 % van de huurders zijn alleenstaand of een gezin met 2 personen.

### 7.9.2.3 VERDELING VOLGENS INKOMENSGROEP EN PER DEELGEMEENTE

## 7.9.3 BEZETTING VAN DE WONINGEN

### 7.9.3.1 BEZETTING VOLGENS GEZINSGROOTTE

<b>Gezinnen bestaande uit:</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Alleenstaande persoon	1567	1669	1825	2022	2122	2177
2 personen	1045	1120	1140	1167	1165	1172
3 personen	445	465	486	517	523	499
4 personen	238	256	290	280	288	296
5 personen	125	129	141	160	163	161
6 personen	81	72	61	58	49	57
7 personen	23	30	30	25	28	31
8 personen	7	8	11	14	12	10
9 personen en meer	8	7	7	7	7	4

### 7.9.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINSTYPE

<b>Gezinstype</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Alleenstaande	1567	1669	1825	2022	2122	2177
1 Volwassene + bijwoner(s)	41	53	56	72	77	90
Eenoudergezinnen: a) 1 volwassene + kind(eren)	630	694	727	752	760	766
b) 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	32	66	76	89	101	109
Paar met kinderen: a) 2 volwassene + kind(eren)	546	531	547	546	549	547
b) 2 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	27	24	30	27	20	15

Paar zonder kinderen: a) 2 volwassene	686	708	722	734	718	696
b) 2 volwassene + bijwoner(s)	10	9	6	7	9	7
<b>Totaal:</b>	<b>3539</b>	<b>3754</b>	<b>3989</b>	<b>4249</b>	<b>4356</b>	<b>4407</b>

#### 7.9.4 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW aan te spreken dat zich kan garant stellen voor deze waarborg.

De OCMW-klant / sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeen gespaard is, zal het doorgestort worden aan cvba De Mandel en komt de schriftelijke garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op. De intrest wordt jaarlijks gekapitaliseerd. Sinds de wijzigingen van het KBSH in voege sedert 23 december 2013 is De Mandel verplicht om jaarlijks aan de huurder een overzicht te bezorgen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

##### 7.9.4.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2015

huurwaarborgen	in 2015 nieuwe garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen 31/12/2015	totaal aantal volledig gestort 31/12/2015
Affligem			1
Alveringem			1
Antwerpen	1		1
Anzegem			1
Ardoeie	1		12
Brugge		1	43
Diksmuide	9	35	9
Gent			1
Harelbeke			1
Hooglede	3	20	22
Houthulst		9	20
Ichtegem		1	5
Ieper			10
Ingelmunster	1	1	1
Izegem	3	1	9
Koekelare	2	2	19
Kortemark	6	14	9
Kortrijk			1
Langemark	2	18	38
Ledegem		18	15
Lichtervelde	2	6	25
Londerzeel			1
Menen		2	1
Merksplas			1
Meulebeke	7	12	34
Moorslede	4	6	29
Nevele			1
Nieuwpoort		1	
Oostrozebeke			1
Oudenburg			1
Poperinge	5	31	120



huurwaarborgen	in 2015 nieuwe garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen 31/12/2015	totaal aantal volledig gestort 31/12/2015
Roeselare	21	4	361
Staden	3		30
Tielt			3
Torhout	2	2	30
Veurne		1	
Veldegem			
Vleteren	1	1	4
Wielsbeke			1
Wingene		1	
Zonnebeke	1	9	16
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>196</b>	<b>878</b>

### Afbetalingsplan voor huurwaarborgen:

Sinds 1 maart 2014 voorziet het KBSH de mogelijkheid om de kandidaat-huurder toe te laten om de huurwaarborg af te lossen over maximaal 18 maanden.

Voor de aflossing van de huurwaarborg, zijn volgende regels van toepassing::

- administratieve vergoeding van 12 euro
- de totale huurwaarborg is nu gelijk aan 2 keer de basishuur
- 1<sup>ste</sup> afbetaling is minimum de reële huur en is te betalen voor aanvang van de huurovereenkomst
- het saldo van de huurwaarborg wordt lineair gespreid over 18 maanden (gelijke maandelijkse bedragen)
- de afbetaling wordt samen met de huur betaald
- als de maandelijkse betaling ontoereikend is, dan wordt eerst de huurwaarborg afgeboekt
- in de loop van de afbetalingstermijn is aflossen in 1 keer mogelijk
- het afbetalingsplan is een bijlage aan de huurovereenkomst

In 2015 hebben 19 huurders (tegenover 5 in 2014) gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg.

## 7.10 KANDIDAAT – HUURDERS

### 7.10.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Wie zich wil inschrijven in het register van kandidaat-huurders moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

1. Meerderjarig zijn.
2. Het geïndexeerd netto belastbaar inkomen van drie jaar geleden (referentiejaar) mag niet hoger zijn dan:
  - € 23 302 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
  - € 25 254 voor een alleenstaande gehandicapte;
  - € 34 951 en vermeerderd met € 1 954 per persoon ten laste voor anderen.

In 2015 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2012.

Wanneer het inkomen drie jaar geleden te hoog was, maar in het jaar van de aanvraag onder de bovenvermelde grens is gezakt, mag de persoon toch ingeschreven worden.

3. Geen enkele persoon die op de aanvraag staat mag een woning of bouwgrond hebben in volle eigendom of vruchtgebruik, in binnenland of buitenland.

Uitzonderingen:

- Wie aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning met de partner gaat beëindigen.
- Als de woning binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen.
- Als de woning maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is.\*
- Als de woning onaangepast is en bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen.\*
- Als de woning bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning. \*
- Als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet toegelaten is.
- Als de woning moet ontruimd worden met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode. \*
- Als de woning bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.\*

(\*) In deze gevallen moet de woning binnen het jaar na toewijzing van een sociale woning vervreemd worden.

4. elke aanvrager moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet om een aanvraag te kunnen doen.

5. elke aanvrager moet bewijzen dat hij Nederlands kent, of Nederlands aan het leren is.

6. als de aanvrager een "verplichte inburgeraar" is, moet hij/zij bereid zijn het inburgeringstraject te volgen.

De inschrijvingsdatum is de datum waarop alle gegevens binnen zijn. Bij de aanvraag moet de kandidaat ook zijn woningkeuze meedelen

## 7.10.2 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2015 waren er 3 796 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2015 noteerden we in totaal 1 448 inschrijvingen waarvan 1 288 nieuwe kandidaat-huurders en 160 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatie aanvragen zijn tegenover 2014 gestegen met 23,08%. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2014 een stijging (1 303 tegenover 1 448). Tegenover het aantal inschrijvingen in 2013 (=1 404) is er een stijging van 3,13%.

### 7.10.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT- HUURDERS 2015

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoorie	1	7	10	16	10	12	9	6	8	17	15	18
Beselare	5	3	7	5	5	5	3	3	4	3	6	6
Beveren	24	14	24	31	21	20	22	20	14	25	24	33
Bovekerke	2	4	10	6	5	6	6	5	5	7	7	6
Boezinge	3	1	1	2	0	0	1	0	1	2	3	4
Dadizele	11	12	10	10	6	7	4	5	6	11	6	3
Diksmuide	12	8	18	18	17	14	11	10	11	19	12	23
Emelgem	3	10	9	15	17	16	7	6	11	13	12	14
Esen	5	3	10	5	9	4	9	2	7	8	7	7
Gits	8	4	5	9	5	6	7	4	3	4	10	9
Handzame	5	2	12	9	8	6	5	3	4	3	6	6
Hooglede	13	5	7	14	15	6	11	4	5	8	12	13
Houthulst	8	4	11	7	7	7	5	2	3	5	8	7
Ichtegem	6	6	12	15	9	8	5	7	4	11	12	10
Jonkershove	1	1	4	2	1	1	2	1	1	1	3	5
Kachtem	0	2	5	6	7	5	3	3	3	9	8	9
Keiem	4	3	4	6	9	4	6	1	3	5	7	7
Klerken	2	2	7	2	1	1	3	2	1	1	3	4
Koekelare	9	4	9	13	6	6	6	4	4	9	9	7

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Kortemark	7	4	14	10	7	8	9	4	5	7	6	8
Langemark	5	9	9	8	5	8	11	7	6	10	7	11
Ledegem	10	11	8	22	12	9	2	2	7	9	5	3
Lichtervelde	7	11	16	14	10	19	14	7	8	15	17	16
Merkem	3	1	10	3	4	4	6	2	3	2	6	5
Meulebeke	5	8	10	15	7	13	6	9	10	18	12	15
Moorslede	6	7	8	10	6	5	4	4	5	12	8	6
Nieuwkapelle	1	0	3	2	0	1	3	0	1	3	2	2
Oekene	10	5	12	20	14	10	12	7	12	5	14	18
Oostnieuwkerke	5	4	11	7	8	5	6	1	2	6	11	8
Oostvleteren	7	2	7	4	5	3	4	2	3	3	7	5
Oudenburg	4	5	6	8	4	5	5	2	2	13	4	6
Pervijze	3	2	4	5	6	3	4	1	2	5	6	5
Poelkapelle	4	8	10	7	4	8	8	4	4	7	7	6
Poperinge	15	15	14	9	11	12	5	11	9	28	11	10
Roeselare	47	48	64	65	52	55	35	36	39	53	44	62
Rollegem-Kapelle	4	7	6	9	5	5	3	1	7	7	5	3
Rumbeke	26	20	32	35	26	31	22	24	21	22	27	41
Sint-Elooiswinkel	3	4	5	9	9	5	3	1	6	5	8	5
Staden	8	4	16	14	12	8	7	4	4	8	8	13
Torhout	8	9	16	19	8	21	8	6	6	21	17	19
Vladslo	1	0	4	3	1	4	4	1	2	4	2	6
Vlamertinge	4	0	7	6	2	6	2	4	4	6	9	3
Watou	3	1	3	4	1	4	1	3	3	5	5	4
Werken	2	1	6	8	6	1	4	1	4	2	5	6
Westrozebeke	4	2	6	5	6	4	4	2	1	1	5	7
Westvleteren	7	1	5	0	2	2	2	0	2	3	5	5
Woumen	2	0	8	2	2	4	4	2	3	5	2	7
Zarren	3	3	13	9	8	5	5	3	4	3	6	11
Zonnebeke	11	10	10	9	6	10	8	12	6	10	10	10
<b>Totaal</b>	<b>347</b>	<b>290</b>	<b>508</b>	<b>516</b>	<b>397</b>	<b>412</b>	<b>336</b>	<b>251</b>	<b>289</b>	<b>459</b>	<b>451</b>	<b>517</b>
<b>Totaal inschrijvingen</b>	<b>106</b>	<b>122</b>	<b>130</b>	<b>136</b>	<b>120</b>	<b>133</b>	<b>82</b>	<b>98</b>	<b>93</b>	<b>172</b>	<b>112</b>	<b>144</b>
<b># mutaties</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

In 2015 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 121, in 2014 waren dit er 108 tegenover 117 in 2013. Dit maakt dat er tegenover 2014 een stijging is met 12,04% en tegenover 2013 een stijging met 3,42%.

Aantal kandidaat-huurders per gemeente.

Gemeente	Aantal
Ardooi	309
Diksmuide	419
Esen	156
Keiem	111
Nieuwkapelle	44
Pervijze	101
Vladslo	78
Woumen	92
Hooglede	335
Gits	216
Houthulst	181
Jonkershove	52
Klerken	69
Merkem	99
Ichtegem	288
Boezinge	127
Vlamertinge	117

Emelgem	253
Kachtem	107
Koekelare	216
Bovekerke	45
Kortemark	260
Handzame	182
Werken	102
Zarren	171
Langemark	207
Poelkapelle	156
Ledegem	235
Rollegem-Kapelle	162
Sint-Eloois-Winkel	120
Lichtervelde	400
Meulebeke	388
Moorslede	213
Dadizele	211
Oudenburg	192
Poperinge	368
Watou	64
Roeselare	1500
Beveren	728
Oekene	362
Rumbeke	845
Staden	263
Oostnieuwkerke	179
Westrozebeke	123
Torhout	490
Sint-Henricus	88
Oostvleteren	86
Westvleteren	56
Zonnebeke	232
Beselare	124

### 7.10.3 TOEWIJZING AAN KANDIDAAT-HUURDERS

Ondanks de lange wachtlijsten van kandidaat-huurders en de lange wachttijd, stellen we vast dat toewijzing van vrijgekomen bestaande woningen moeilijk verloopt.

Heel wat kandidaat-huurders laten gewoon na om te antwoorden op de toewijzingsbrief. Het is onduidelijk wat hiervoor de reden is.

Vooraf oudere woningen geraken moeilijker verhuurbaar. De kandidaat-huurders stellen heel wat eisen zowel naar wat betreft het comfort en technische kenmerken als naar wat betreft de oriëntatie van de aangeboden woning.

In een beperkt aantal gevallen is ook de huurprijs te hoog. Dat is vooral voor nieuwe en recente woningen. In die gevallen is de referentiehuis hoger waardoor ook de huurprijs stijgt.

### 7.10.4 TWEEJAARLIJKSE ACTUALISATIE

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen van, de wijzen van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat-huurders moet het register van kandidaat-huurders tweejaarlijks geactualiseerd worden. Dit gebeurt telkens in het oneven jaar.

In 2015 werd het register van kandidaat-huurders geactualiseerd.

Op 20 maart 2015 werd gestart met de actualisatie van de gegevens van de kandidaat-huurders. 2517 kandidaten werden aangeschreven; het betrof de kandidaat-huurders ingeschreven tussen 01/01/1985 en 31/12/2013.

Op 15 mei 2015 werden 852 herinneringsbrieven verstuurd.

Van de 2517 kandidaat-huurders die aangeschreven werden, zijn:

- a) 207 kandidaat-huurders op hun eigen verzoek geschrappt
- b) 14 kandidaat-huurders geschrappt wegens te hoog inkomen
- c) 14 kandidaat-huurders geschrappt wegens onbekend adres
- d) 8 kandidaat-huurders geschrappt wegens onbestelbare brief
- e) 626 kandidaat-huurders geschrappt wegens geen reactie op de brieven of omdat ze steeds verkeerde documenten bezorgden
- f) 1 kandidaat-huurder geschrappt omdat zijn echtgenote ingeschreven is in het wachtregister en bijgevolg niet langer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
- g) 166 kandidaat-huurders werden tijdens de loop van de actualisatie huurder of werden geschrappt wegens 2<sup>e</sup> weigering, ...

Van de 2517 kandidaat-huurders die aangeschreven werden, bleven 1481 kandidaat-huurders over. Zij voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat-huurders is erg tijdrovend en brengt hoge kosten met zich mee (portkosten, administratiekosten, personeelskosten). Bovendien kunnen bij actualisatie de kandidaat-huurders hun woningkeuze veranderen en zich inschrijven voor nieuwe projecten. De input van de aangepaste (gewijzigde of uitgebreide ) woningkeuze is erg arbeidsintensief en tijdrovend.

Een actualisatie zou anderzijds moeten leiden tot toewijzingslijsten die "kwalitatief" goed zijn en volledig in orde.

In de regio Roeselare is naast SHM De Mandel ook het SVK een belangrijke actor “sociaal wonen”. De regio Roeselare omvat naast de stad Roeselare, de gemeenten Hooglede, Lichtervelde, Staden, Moorslede en Ardoioe.

De beide organisaties moeten voor inschrijving en toewijzing van kandidaat-huurders de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur volgen.

De stad Roeselare wenst sterk in te zetten op het uitwerken en versterken van lokale maatregelen rond het huren op de private én de sociale markt. De vraag stelde zich hoe de toeleiding van kandidaat-huurders naar de sociale woonactoren kon verbeterd worden.

Onderzoek wees uit dat veel kandidaat-huurders zich enkel bij 1 sociale verhuurder inschreven.

De inschrijvingsprocedure voor sociaal wonen is inderdaad een zeer technisch gegeven. Het vraagt veel inspanningen van een kandidaat-huurder om alle inlichtingen aan de sociale verhuurder te bezorgen; veel aanvragen zijn onvolledig of onjuist.

Dat leidt ertoe dat bepaalde kandidaat-huurders de papierdrempel niet kunnen overschrijden en dus nalaten om een aanvraag te doen.

Vanuit voorgaande vaststellingen, werkten De Mandel en het SVK samen met de woondienst Roeselare en het OCMW Roeselare een gezamenlijk inschrijvingsformulier voor kandidaat-huurders uit.

Bij de opmaak van het gezamenlijk inschrijvingsformulier is er gestreefd naar duidelijkheid, overzichtelijkheid, klare taal en voldoende informatief.

Het inschrijvingsformulier bestaat uit drie delen nl.

- a) Een algemeen deel zodat de kandidaat-huurder slechts één keer de basisdocumenten moet aanleveren
- b) Een deel specifiek voor het SVK en waarbij de woonnood duidelijk wordt. Voor De Mandel duidt de kandidaat-huurder zijn woningkeuze aan op de woningfiche. Deze fiche is beschikbaar op onze website of wordt opgestuurd aan de kandidaat-huurder
- c) Een documentenwijzer zodat de kandidaat-huurder kan nagaan of hij alle informatie heeft mee gedeeld.

Dergelijke samenwerking is voor Vlaanderen tot nu éinig en uniek.

Sedert half juni 2015 werkt De Mandel en het SVK met dit gezamenlijk inschrijvingsformulier. Er volgt in 2016 een evaluatie en als gewenst bijsturingen.

# ORGANISATIE





## 8 ORGANISATIE

### 8.1 PERSONEEL

#### 8.1.1 EVOLUTIE IN 2015

##### 8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Ivan Bouten	Metser	overlijden	05/09/2015
Noël Varrewaere	Schilder	pensioen	30/09/2015

*Overlijden van Ivan Bouten (10/10/ 1958 – 5/9/2015)*

De raad van bestuur, directie en personeel nam met droefheid kennis van het overlijden van de heer Ivan Bouten op 5 september 2015. Hij was sedert 1 augustus 1973 werkzaam in De Mandel als metser en had daarmee de langste staat van dienst binnen De Mandel. De Mandel verliest met hem een zeer gedreven, energiek en toegewijd medewerker.

##### 8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Evelyn Ferrest	Poetsvrouw	20/04/2015
Kevin Alleman	Metser	08/04/2015

##### 8.1.1.3 JOBSTUDENTEN

Nihil

##### 8.1.1.4 TIJDELIJKE TEWERKSTELLING (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Miguel Haeghedooren	Vervanging wegens ziekte dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	01/12/2014	/
Thuy Nguyen	Vervanging wegens bevallingsverlof dienst Tweezijdig	01/07/2015	04/12/2015

## 8.1.2 PERSONEELSSAMENSTELLING

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Bouten Ivan	10/10/1958	Metser	voltijds	1	Arbeider	01/08/1973	05/09/2015
Dedrie Roby	29/03/1963	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	03/08/1987	
De Weduwe Dieter	15/07/1967	Hoofd Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	voltijds	1	Bediende	01/07/1994	Ziek
Vulsteke Kris	16/02/1969	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/11/1995	
Verstraete Patricia	18/10/1972	Werftoezichter Bouwprojecten	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	04/07/1996	
Vlieghe Carl	18/01/1966	Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur	voltijds	1	Bediende	17/08/1998	
Varrewaere Noël	11/04/1948	Schilder	voltijds	1	Arbeider	16/03/2001	30/09/2015
Ingels Koen	25/04/1970	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/06/2001	
Proot Nadine	07/10/1966	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	06/01/2003	
Sobry Bart	03/11/1980	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	08/09/2003	
Decoene Mario	27/10/1968	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Vanderperre Didier	01/11/1969	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
De Witte Kris	28/01/1967	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	19/04/2004	
Wyseur Ivan	12/08/1970	Medewerker Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium	deeltijds 3/5	0.60	Bediende	01/10/2004	
Dierckens Lizy	16/11/1967	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	14/02/2005	
Perdu Ineke	27/07/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/03/2005	
Bauwens Gudrun	03/05/1974	Secretariaatsmedewerker	voltijds	1	Bediende	18/09/2006	
Verghote Friedel	06/10/1976	Medewerker Administratie en Financiën	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	13/02/2008	
Binamé Elise	30/05/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/06/2008	
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	12/01/2009	
Mistiaen Hanne	07/01/1985	Medewerker KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	voltijds	1	Bediende	12/01/2009	
Depreitere Sibille	24/06/1972	Medewerker Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	01/04/2009	
Boudry Patrick	02/01/1960	Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie	voltijds	1	Arbeider	01/07/2009	
Ver Eecke Bieke	08/07/1980	Medewerker Gebouwenbeheer / plaatsbeschrijvingen	voltijds	1	Bediende	03/09/2009	
Debakker Andy	16/01/1976	Hoofd Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	28/09/2009	
Bollaert Pascal	08/07/1980	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	

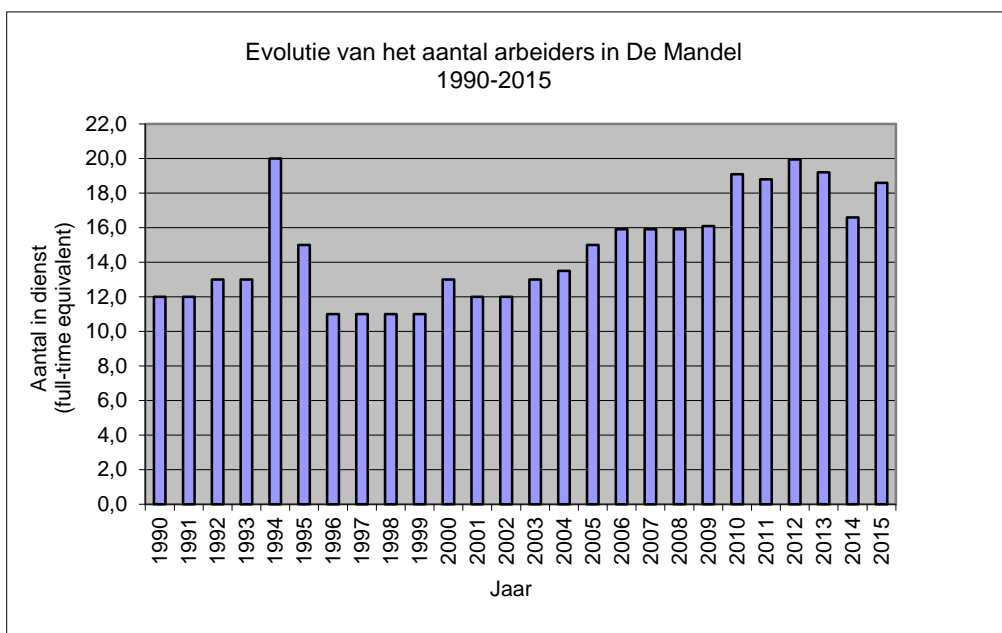
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Chys Evelien	12/07/1982	Medewerker Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	13/09/2010	
De Baecke Mirose	03/05/1958	Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	32 uren	0.80	Arbeider	11/10/2010	
Maertens Christ	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthofd Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
Delanghe Wim	11/04/1968	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	07/02/2011	
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	04/04/2011	
Rondelé Kris	25/04/1980	Schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	28/03/2011	
Cornette Noël	25/12/1965	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	16/05/2011	
Lefevre Heidi	20/04/1966	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
Vandeputte Tanja	17/11/1970	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	16/07/2012	
Vandewalle Dries	08/07/1978	Medewerker dienst Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	01/08/2012	
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Directeur	voltijds	1	Bediende	04/09/2012	
Naessens Sammy	15/02/1983	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	14/01/2013	
Breyne Charlotte	30/08/1980	Onthaalmedewerker	voltijds	1	Bediende	28/01/2013	
Demaeght Brian	18/07/1988	Medewerker dienst Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/04/2013	
Wychowank Christophe	25/05/1977	Elektricien	voltijds	1	Arbeider	18/08/2014	
Verbeke Charlotte	04/03/1988	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	01/10/2014	
Saelen Rebecca	03/03/1984	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	03/11/2014	
Kevin Alleman	20/09/1982	Metser	voltijds	1	Arbeider	08/04/2015	
Ferrest Evelyn	30/01/1986	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	20/04/2015	
<b>Totaal FTE:</b>				<b>46,80</b>			

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

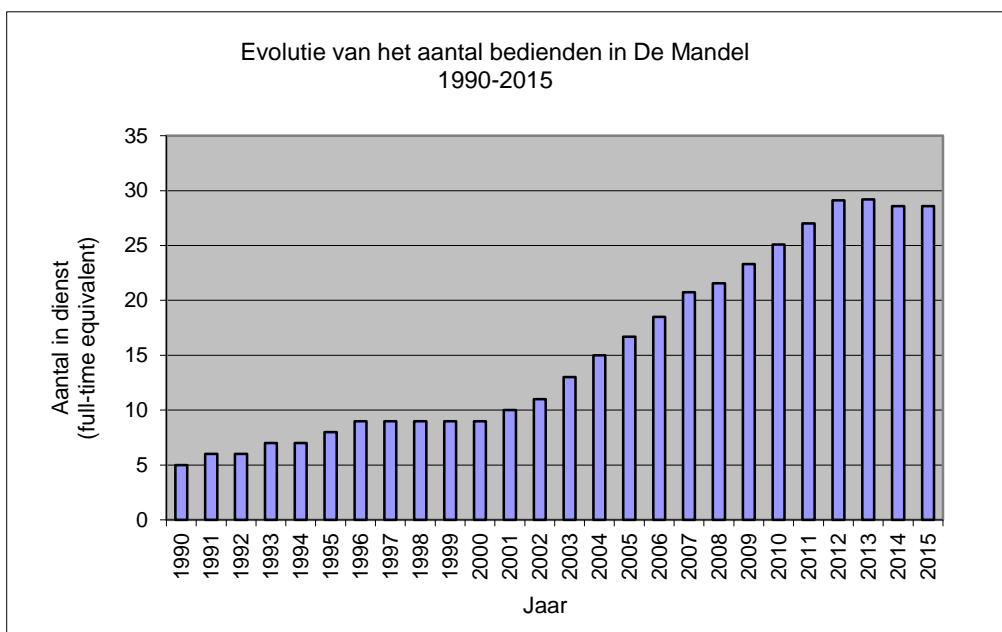
### 8.1.3

### EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

#### 8.1.3.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 – 2015



#### 8.1.3.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2015



## 8.2 INFORMATICA

---

Begin 2015 werd het besturingssysteem voor alle computers Windows 7. De aanleiding hiertoe was dat het besturingssysteem XP niet meer ondersteund werd met updates. Daarnaast werden alle computers die draaiden met Windows XP vervangen door nieuwe toestellen en werd het office pakket voor alle toestellen Office 365. Hiertoe werd een onderhandelingsprocedure opgestart voor de aankoop van 21 computers en de aankoop van 37 licenties voor Office 365. Hiertoe werden 4 bedrijven aangeschreven waarvan 2 bedrijven een offerte hebben ingediend. De opdracht werd toegewezen aan de firma Conxion bvba voor een bestelbedrag van € 16 900,13 (excl. btw).

Inschrijver	Vaste computers en Office 365 (excl. btw)
Conxion bvba	16.900,13
IT Care	16.937,20

In januari werd de prijsvraag voor alle communicatie van De Mandel toegewezen aan Vandenabeele n.v. voor een bestelbedrag van € 51.291,55 excl. btw. Deze prijsvraag omvat alle telefoongesprekken van zowel vaste lijnen als gsm's en ook de internetverbindingen die in beheer zijn van De Mandel. Hiertoe werden drie bedrijven aangeschreven waarvan twee een offerte hebben ingediend.

Inschrijver	Prijs (excl. btw)
Vandenabeele n.v.	€ 51.291,55
Tiger	€ 52.676,20

## 8.3 RAAD VAN BESTUUR

---

De raad van bestuur vergaderde op:

- Dinsdag 27 januari om 20 uur
- Dinsdag 24 februari 2015 om 20 uur
- Dinsdag 24 maart 2015 om 20 uur
- Dinsdag 14 april 2015 om 20 uur
- Dinsdag 26 mei 2015 om 20 uur
- Dinsdag 23 juni 2015 om 20 uur
- Dinsdag 25 augustus 2015 om 20 uur
- Dinsdag 22 september 2015 om 20 uur
- Dinsdag 27 oktober 2015 om 20 uur
- Dinsdag 24 november 2015 om 20 uur
- Donderdag 17 december 2015 om 20 uur

## 8.4 DIRECTIECOMITÉ

---

Het directiecomité vergaderde op:

- Dinsdag 6 januari om 14u30
- Dinsdag 20 januari om 14u30
- Dinsdag 3 februari om 14u30
- Dinsdag 17 februari om 14u30
- Dinsdag 3 maart om 14u30
- Dinsdag 17 maart om 14u30
- Dinsdag 8 april om 14u30
- Dinsdag 21 april om 14u30

- Dinsdag 5 mei om 14u30
- Dinsdag 19 mei om 14u30
- Dinsdag 2 juni om 14u30
- Dinsdag 16 juni om 14u30
- Dinsdag 14 juli om 14u30
- Dinsdag 18 augustus om 14u30
- Dinsdag 1 september om 14u30
- Dinsdag 15 september om 14u30
- Dinsdag 6 oktober om 14u30
- Dinsdag 20 oktober om 14u30
- Dinsdag 3 november om 14u30
- Dinsdag 17 november om 14u30
- Dinsdag 1 december om 14u30
- Dinsdag 15 december om 14u30

## 8.5 WAGENPARK

---

De Mandel beschikte op 31 december 2015 over volgend wagenpark:

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
HVD945	1997	Nissan Almera
AYL670	2003	Opel Combo
SVG242	2004	Citroën Berlingo
TIR496	2005	Opel Movano
RFR576	2006	Fiat Ducato
VRY446	2006	Opel Combo
VRY444	2006	Opel Combo
YKE672	2008	Peugeot Partner
1L378	2008	Ford Transit
675ASG	2009	Citroën C8
739AUM	2009	Dacia Sandero
736AUM	2009	Dacia Sandero
1 AIR 039	2011	Peugeot 205
1 AIR 050	2011	Peugeot 205
1 GDE 837	2013	Citroën Jumper

## 8.6 SOCIAAL VERSLAG

---

### 8.6.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel is gevestigd te Roeselare, Groenestraat 224. De burelen zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten
Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

## 8.6.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen in bepaalde gemeenten ook langs gaan op de zitdagen die door de medewerkers van De Mandel worden gehouden.

De zitdagen zijn in 2015 gehouden te:

- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdag van de maand tussen 15u30 en 16u30 in het gemeentehuis.
- Poperinge: laatste vrijdag van de maand tussen 14u00 en 15u00 in het Sociaal Huis, Veurnestraat 22 en tussen 15u15 en 16u00 in het buurthuis Korenbloemweg 3 (Bellewijk).
- Torhout: laatste dinsdag van de maand tussen 13u30 en 15u00. Sinds 1 oktober 2015 vindt de zitdag plaats de eerste woensdag van de maand tussen 10u00 en 11u30 in het stadhuis.

In 2015 telden we 96 raadplegingen op de diverse zitdagen (tegenover 88 in 2014).

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 57 personen of gemiddeld 5 raadplegingen per zitdag (tegenover 45 in 2014).

Op de zitdag te Langemark-Poelkapelle waren er 21 raadplegingen of een gemiddelde van 2 raadplegingen per zitdag (net als in 2014).

Op de zitdag te Torhout kwamen er in 25 personen of gemiddeld 3 raadplegingen per zitdag (tegenover 22 in 2014).

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.

### 8.6.2.1 ZITDAG POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat-huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	9	4	4		1		
Februari	6	3	1		2		
Maart	7	5			1		1
April	3		1		1		1
Mei	GEEN ZITDAG						
Juni	9	4	3		2		
Juli	1	1					
Augustus	6	4	1				1
September	7	5	1				1
Oktober	6	4	1				1
November	3	1	1		1		
December	GEEN ZITDAG						

### 8.6.2.2 ZITDAG LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat-huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	3	2			1		
Februari	2	2					
Maart	1		1				
April	1	1	1				
Mei	5		2		1		
Juni	GEEN ZITDAG						
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	0						
September	2	2					
Oktober	1	1					

Maand	Totaal	Kandidaat-huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
November	2	2					
December	4	4					

### 8.6.2.3 ZITDAG TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat-huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	1	1					
1	0						
Maart	4	3	1				
April	1	1					
Mei	GEEN ZITDAG						
Juni	2	2					
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	1		1				
September	GEEN ZITDAG						
Oktober	9	7	1			1	2
November	4	4					
December	3	3					

### 8.6.2.4 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

Jaar	Aantal	
1999	192	
2000	202	
2001	212	
2002	234	
2003	295	
2004	292	
2005	308	
2006	264	
2007	319	
2008	373	
2009	272	
2010	249	
2011	244	
2012	180	=> de zitdagen van Diksmuide, Lichtervelde en Staden zijn overgenomen door Woonwinkel West en de Woondienst
2013	109	
2014	88	
2015	96	

## 8.7 KLACHTENBEHANDELING

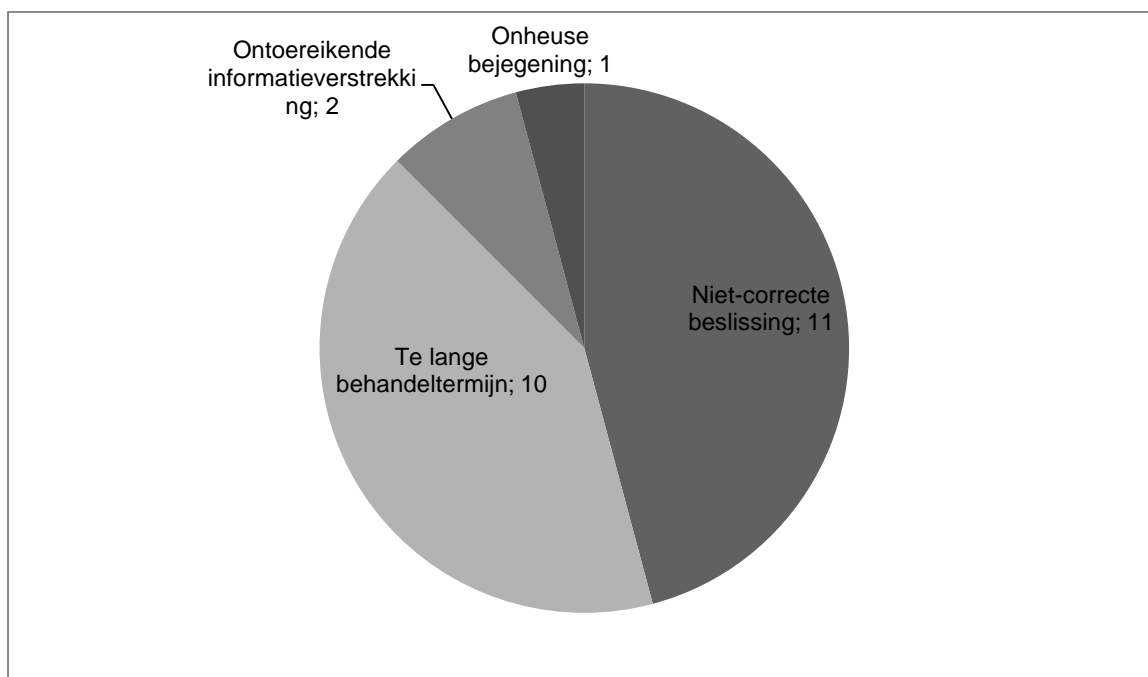
### 8.7.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2015 werden 24 klachten geregistreerd conform het Klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen). Deze klachten gaan over De Mandel en haar dienstverlening. Dit is meer dan in 2014, waarin we 16 klachten registreerden.

Alle 24 klachten waren ontvankelijk.



### 8.7.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



1 klacht komt regelmatig terug van eenzelfde appartementsbewoner die niet akkoord gaat met de huurprijsberekening en de wijze waarop de huurlasten berekend worden. Sinds 2012 nodigen wij persoon in kwestie uit op kantoor om alle facturen te overlopen die betrekking hebben op de berekening van de huurlasten. Geen enkele keer ging persoon in op de uitnodiging van De Mandel, zodat het onmogelijk was om mondeling verdere toelichting te geven op zijn vragen. Schriftelijk gaven wij hem telkens antwoord op zijn vragen. Dit jaar diende dezelfde persoon tweemaal een klacht in, éénmaal in januari betreffende de huurprijsberekening en éénmaal in oktober nav de berekening van de huurlasten.

2 klachten gingen over een miscommunicatie rond een afspraak. Eén huurder bleef thuis wachten op komst van de aannemer, een andere huurder was niet thuis op moment dat de technici langskwamen. Door een goede communicatie op touw te zetten lukte het alsnog om een afspraak te regelen.

3 kandidaat-huurders stelden zich de vraag of De Mandel de wachtlijst wel correct toepast. Veel kandidaat-huurders willen zo snel mogelijk een kwaliteitsvolle woning huren tegen een betaalbare huurprijs. Zij houden nauwlettend in de gaten wanneer een woning vrijkomt in hun wijk en stellen soms verongelijkt vast dat iemand anders, die volgens hen minder lang ingeschreven is, onterecht voorrang zou krijgen. De regelgeving is ingewikkeld en lijkt voor wachtende kandidaat-huurders niet altijd eerlijk. De Mandel bekeek in alle drie de gevallen of de huurders wel goed ingeschreven waren en stelde telkens voor om de woningkeuze uit te breiden om zo sneller een woningaanbod te verkrijgen. Eén kandidaat stelde dat zijn woning met de kinderen overbezet was en wilde zo snel mogelijk een woning in het Roeselaarse met 4 slaapkamers. De Mandel heeft dergelijke woningen in haar patrimonium, maar daar is er weinig verloop, waardoor wachten lang kan duren. Een tweede kandidaat-huurder breidde effectief de woningkeuze uit. Een derde kandidaat is reeds huurder van De Mandel en liet onrechtmatig kind en kleinkind van de partner bijwonen. Bovendien had de partner geen bijvoegsel getekend. Gezien het onvolledige dossier kon De Mandel geen toestemming geven tot bijwoning van de volwassen dochter en kleinkind van de partner. Toch vroeg kandidaat-huurster voorrang omwille van de rationele bezetting. Gezien het hier om domiciliefraude gaat, kon De Mandel niet ingaan op vraag van huurster en raadde De Mandel huurster aan om haar huurdersdossier zo snel mogelijk in orde te brengen, zodat ze terug haar huurdersverplichtingen zou nakomen.

11 huurders trokken aan de alarmbel toen bleek dat de herstelling langer aansloopte dan men verwacht had. In drie gevallen betrof het een probleem aan de CV-ketel, waarbij het wachten was op een wisselstuk. Gezien het wisselstuk niet op stock was bij de onderhoudsfirmas, moest dit nabesteld worden. Indien de verwarming volledig uitgeschakeld moest worden, leverde de firma Six elektrische vuurtjes. Daar waar bleek dat een tussenkomst ten laste van De Mandel viel, kon er steeds een

oplossing geboden worden binnen de 10 dagen na melding van de klacht. In twee gevallen ging De Mandel niet in op de vraag van de huurders, gezien het om een herstelling ging die ten laste van de huurder viel. Hier was het belangrijk dit transparant te communiceren en te verwijzen naar het ZieZO-boek, waarin duidelijk vermeld staat wat ten laste van de huurder valt en wat ten laste van De Mandel. In de andere 6 gevallen ging De Mandel wel in op de vraag van de huurders. Er werd duidelijk gecommuniceerd wanneer de herstelling zou plaatsvinden. Bepaalde herstellingen (vb. stukje linoleum gescheurd) werden niet aangepakt, maar worden genoteerd, zodat dit bij einde verhuur niet aangerekend kan worden aan huurder. In drie gevallen was er bijkomend nog sprake van schimmelvorming. Hierbij adviseerden wij de huurders om de woning correct te ventileren en verluchten om schimmel tegen te gaan. Wij gaven ook de folder, ontworpen door het Agentschap Zorg & Gezondheid, af. Deze folder biedt concrete tips om de woning op een correcte manier te ventileren en verluchten. In één van de drie gevallen ging het om opstijgend vocht. De Mandel nam het probleem hier aan en voerde structurele werken uit.

2 huurders wilden een factuur van De Mandel niet betalen, gezien zij ervan overtuigd waren dat de herstelling ten laste van De Mandel viel. Bepaalde bewoners blijken niet akkoord te gaan met kosten die De Mandel doorrekent. Tweemaal ging het om een verstopping van de leiding door verkeerd gebruik van de bewoner. Bij verstopping sturen wij aannemer Spruytte langs die de oorzaak van de verstopping zoekt. Als blijkt dat de verstopping ontstaan is door verkeerd gebruik, dan vallen de kosten ten laste van de bewoners. Als men bij het standpunt blijft en men weigert te betalen, dan zien wij ons als sociale huisvestingsmaatschappij genoodzaakt om de procedure wegens achterstallige betalingen op te starten. Na overleg werd bekeken hoe dergelijke kosten in de toekomst vermeden kunnen worden.

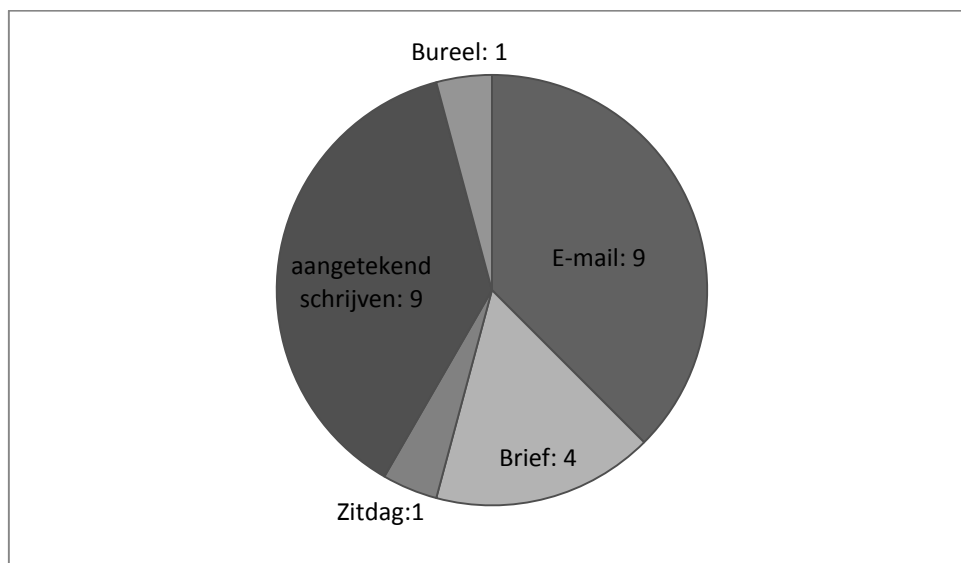
1 klacht betrof de procedure die De Mandel moet volgen wanneer een koper zijn sociale koopwoning terug te koop stelt. De procedure "recht tot wederinkoop" is niet altijd even duidelijk voor de verkoper. Om deze reden nam de persoon in kwestie contact op met de Vlaamse Ombudsdienst. Als antwoord op de klacht hebben wij mevrouw uitgenodigd op kantoor om de procedure nogmaals uit te leggen en aan te tonen wat de mogelijkheden zijn als een bewoner van een sociale koopwoning zijn woning wenst te verkopen.

1 persoon was van mening dat er vanuit De Mandel geen rappelbrieven verstuurd mogen worden als de huur nog binnen de maand betaald wordt. Het betrof hier een persoon die de huur telkens 3 tot 4 weken te laat betaalde. Persoon in kwestie werd uitgenodigd op kantoor waar hij uitleg kreeg over het belang van het tijdig betalen van de huur.

1 persoon kwam terug op de afspraken die gemaakt werden op de plaatsbeschrijving. De nieuwe huurder wenste veranderingswerken uit te voeren aan de woning. De huurder kreeg hiervoor de toestemming. De Mandel deed hierin nog een toegifte door het structurele werk op zich te nemen. De afwerking diende te gebeuren door de nieuwe huurder. Achteraf bleek de nieuwe huurder niet tevreden over de afwerking die hij zelf diende uit te voeren. De Mandel heeft hieromtrent uitgebreid gecommuniceerd met de huurder.

Een laatste klacht betrof een plaatsbeschrijving die niet uitgevoerd werd van een woning die gesloopt zou worden. De zittende huurder kon verhuizen naar een andere woning van haar keuze. Pas enkele maanden na haar verhuis liet de huurder weten dat ze de waarborg niet ontvangen had. Door verlofperiode en door het feit dat het een woning was die gesloopt zou worden was er geen plaatsbeschrijving uitgevoerd. De normale procedure was door omstandigheden niet gevolgd. Dit met het gevolg dat de financiële dienst geen opdracht gekregen had om de waarborg terug te storten. De Mandel ging onmiddellijk in op de vraag van de huurder en betaalde de waarborg terug. Om dergelijke problemen te vermijden hebben wij intern betere afspraken gemaakt.

### 8.7.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



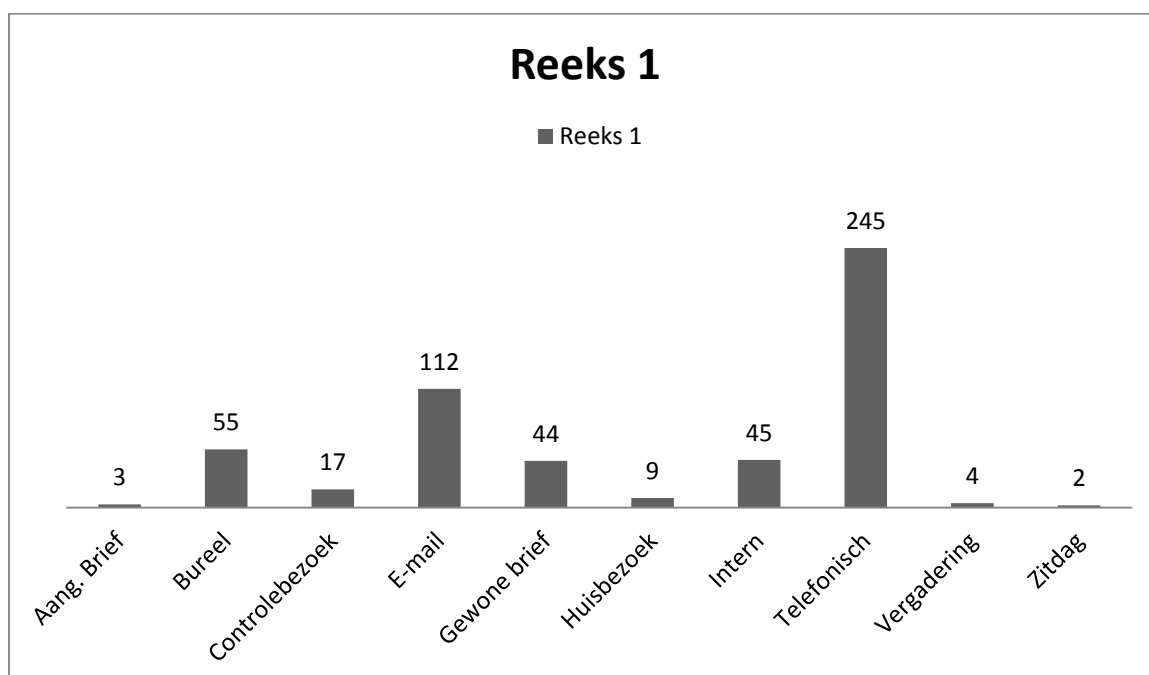
### 8.7.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

Regelmatig melden huurders klachten over burenruzies - hinder van de burenen in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Tweezijdig. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een conflict op te lossen. Indien de klager zelf geen bereidheid toont om aan het probleem te werken, wordt meegedeeld dat De Mandel niet tussenkomt. Bij een terechte klacht worden overlastveroorzakers door De Mandel op hun plichten gewezen verwijzend naar het huurcontract. Hierbij proberen wij hen zoveel mogelijk door te verwijzen naar eventuele begeleidende diensten.

De samenwerkingsovereenkomsten met CAW-Centraal-West-Vlaanderen en CAW-Noord-West-Vlaanderen sinds januari 2013, werden ook in 2015 verdergezet. De samenwerking is er gekomen naar aanleiding van extra middelen die Minister Vandeuren voorzien heeft om het aanbod van preventieve woonbegeleiding door de CAW's verder uit te breiden. Met de CAW-woonbegeleiding wil men uithuiszetting van sociale huurders voorkomen die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Sinds 2013 kan De Mandel CAW-woonbegeleiding opleggen. Weigert de huurder de woonbegeleiding, dan wordt de uithuiszettingsprocedure onmiddellijk opgestart. De woonbegeleiding is aanklampend en richt zich tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit,... aangepast aan de noden en de mogelijkheden van de huurder.

In 2015 werden 535 nieuwe klachten geregistreerd. In vergelijking met 2014 (424 klachten) en 2013 (381 klachten) stellen we vast dat het aantal klachten jaarlijks blijft stijgen. Hier bovenop werden nog 100 klachten uit 2014 verder opgevolgd in 2015. Ongeveer de helft van de nieuwe klachten speelt zich af in een appartementsgebouw, nl. 265.

### 8.7.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



### 8.7.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 535 geregistreerde klachten handelen 119 klachten over huurfraude. In 37 gevallen ging het niet louter om huurfraude, maar was er tevens sprake van burenhinder. Om deze meldingen van huurfraude te behandelen, beschikt De Mandel nog steeds over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Op basis van meterstanden is het dan misschien wel mogelijk niet-verbruik te bewijzen, SHM's hebben echter geen toegang tot deze gegevens. Dossiers over onwettige bijwoners zijn nog moeilijker te behandelen. Bij meldingen worden de hoofdhuurders naar bureel geroepen voor een gesprek, zodat de situatie rechtgezet kan worden. Een goed gesprek met de hoofdhuurder leidt veelal tot een rechtzetting van het dossier. Bij een afwijking van de gezinssamenstelling moeten we echter niet steeds uitgaan van kwade trouw van de huurder. Pas als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast, kan De Mandel de huurprijs wijzigen of andere maatregelen nemen.

### 8.7.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten handelt over een combinatie van hinderlijkheden. Het gaat hier steeds over één of andere vorm van burenhinder of slecht onderhoud van de woning. De hieronder weergegeven percentages worden vergeleken met het totaal aantal klachten (453).

#### 8.7.2.3.1 SOORTEN HINDER

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	119	26,3%
Lawaai + geweld/bedreiging	7	1,5%
Lawaai + reuk + vuilnis	61	13,5%

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai + schade	4	0,9%
Geweld/bedreiging	21	4,6%
Pesterijen	78	17,2%
Schade	25	5,5%
Reuk + vuilnis	138	30,5%

### 8.7.2.3.2 DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2015 hebben wij 13 nieuwe dossiers aangemeld bij het CAW. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning. In één geval startte het CAW de begeleiding niet op wegens onbereikbaarheid van de huurder. Na dreiging met uithuiszettingsprocedure lukte het alsnog om de woning te betreden en bleek dat de huurder zijn woning opgeruimd had en tuinonderhoud gedaan had.

De Mandel gaf 2 dossiers door in het kader van ernstige overlast. Telkens aanzagen de burens de hinder als bijzonder ernstig en zwaarwichtig, waardoor een normale bewoning niet meer mogelijk was. Als sociale huisvestingsmaatschappij ziet De Mandel het als haar plicht om een rustige woonomgeving te creëren ten opzichte van de buurtbewoners. Als ook de leefbaarheid van de buurt ernstig aangetast blijft na de aanmelding, dan wordt de procedure tot uithuiszetting opgestart.

In 11 gevallen stelde De Mandel ernstige verwaarlozing van de woning vast. In 5 van deze 11 gevallen gaat de verwaarlozing van de woning gepaard met burenhinder. De woonbegeleiding van het CAW was in deze gevallen aanklappend en richtte zich tot het ondersteunen en trainen van de woonvaardigheden. In bepaalde gevallen installeerde het CAW bijkomende hulp, zodat ook op lange termijn een verwaarlozing van de woning voorkomen kan worden. Daar waar de begeleiding reeds beëindigd werd, kunnen we vaststellen dat de doelstellingen volgens het begeleidingscontract steeds behaald werden.

In 2015 stonden 27 intensieve begeleidingsdossiers open bij het CAW. In de loop van 2015 werden hiervan 16 begeleidingen beëindigd.

In 8 gevallen werd de woonbegeleiding op het einde van het traject positief geëvalueerd door De Mandel en het CAW.

In 3 gevallen kon de begeleiding niet opgestart worden door omstandigheden. Eén persoon kon opgenomen worden in een woonzorgcentrum. Bij een andere aanmelding gaf het CAW aan dat zij niet over voldoende expertise beschikten om de begeleiding op te starten. Uiteindelijk stierf deze persoon na een ernstige ziekte. Een derde persoon weigerde contact met het CAW. Hier kon De Mandel uiteindelijk toch de woning betreden en vaststellen dat huurder in kwestie onderhoud van woning en tuin opgenomen had na dreiging om de uithuiszettingsprocedure op te starten.

Eén persoon verhuisde na anderhalf jaar goede begeleiding spontaan naar een andere woonst buiten het patrimonium van De Mandel.

In 4 gevallen werden de doelstellingen volgens het begeleidingscontract niet bereikt. De begeleidingen liepen in deze gevallen erg moeizaam. In 2 gevallen ging het om een ernstige verwaarlozing van de woning. In 1 geval sprak de vrederechter de uithuiszetting al uit. In het andere geval bekijkt De Mandel of er nog mogelijkheden zijn voor verdere begeleiding via het OCMW. In het derde geval ging het om burenkachten. Hier stapelden de burenkachten zich verder op. Na een negatieve evaluatie van het CAW startte De Mandel ook hier de uithuiszettingsprocedure op en verliet betrokken persoon reeds het appartement. In een vierde geval verliep het contact tussen het CAW en de huurder moeizaam, waardoor men genoodzaakt was om de begeleiding stop te zetten. In dit laatste geval waren geen burenkachten meer en had huurster huurachterstal betaald, waardoor De Mandel de uithuiszettingsprocedure niet opstartte.

Een overzicht van begeleidingen in 2015:

Gemeente	Reden	Aanmelding	Einde	Duurtijd	Eindevaluatie
Poelkapelle	Burenhinder	19/04/2013	31/12/2015	31 maand	Einde verhuring
Poperinge	Onderhoud	28/08/2013	19/01/2015	16 maand	Positief
Poperinge	Onderhoud	21/11/2013	27/04/2015	17 maand	Positief
Roeselare	Onderhoud	17/12/2013	20/04/2015	16 maand	Negatief – uithuiszettings- procedure
Esen	Onderhoud	18/02/2014	08/12/2015	22 maand	Positief
Torhout	Onderhoud	27/03/2014	Nog lopend		
Roeselare	Onderhoud	28/03/2014	16/01/2015	22 maand	Negatief – overleg OCMW
Poperinge	Onderhoud	04/06/2014	10/11/2015	19 maand	Positief
Meulebeke	Onderhoud	14/07/2014	18/05/2015	10 maand	Positief
Roeselare	Onderhoud	14/07/2014	17/06/2015	11 maand	Positief
Watou	Onderhoud	31/10/2014	14/12/2015	14 maand	Positief
Roeselare	Onderhoud	06/11/2014	06/07/2015	8 maand	Positief
Torhout	Onderhoud - achterstal	06/11/2014	16/11/2015	12 maand	Negatief: geen klachten meer
Poelkapelle	Burenhinder	18/11/2014	08/01/2015	Niet opgestart	Persoon is overleden
Poperinge	Burenhinder heraanmelding	21/01/2015	Nog lopend		
Staden	Burenhinder	11/02/2015	15/10/2015	8 maand	Negatief - uithuiszettings- procedure
Roeselare	Burenhinder/Onderhoud	23/02/2015	Nog lopend		
Roeselare	Burenhinder/Onderhoud	25/03/2015	Nog lopend		
Diksmuide	Burenhinder/Onderhoud	14/04/2015	Nog lopend		
Zonnebeke	Onderhoud	06/05/2015	Niet opgestart		Positief
Roeselare	Onderhoud	10/06/2015	Nog lopend		
Ledegem	Onderhoud	10/07/2015	Nog lopend		
Diksmuide	Burenhinder/Onderhoud	15/07/2015	Nog lopend		
Dadizele	Onderhoud	06/08/2015	Nog lopend		
Torhout	Burenhinder	03/11/2015	Nog lopend		
Roeselare	Onderhoud	17/11/2015	Niet opgestart		Opname WZC
Poperinge	Slecht onderhoud	16/12/2015	Nog lopend		

## 8.8 TWEEZIJDIG

### 8.8.1 HUURDERSADVIESRAAD

#### 8.8.1.1 ADVIES 2015

Met de huurdersadviesraad wil De Mandel de stem van de huurders structureel verankeren in de werking van De Mandel. Een goede communicatie op maat van de huurders blijft een stokpaardje voor de huurdersadviesraad. Om deze reden nam de huurdersadviesraad de briefwisseling rond de huurprijsberekening van januari 2015 onder de loep en gaf ze een advies aan de dienst Verhuring. De adviezen nam de dienst Verhuring mee voor de briefwisseling van de huurprijsberekening 2016.

Begin 2015 ging de vernieuwde website van De Mandel online. De huurdersadviesraad bekeek de website met een kritische blik en gaf nog bepaalde adviezen aan De Mandel. Zo bijvoorbeeld was de bereikbaarheid van De Mandel met het openbaar vervoer niet duidelijk vermeld op de website. Dit advies van de huurdersadviesraad nam De Mandel meteen op door een kleine aanpassing van de website.

Verder boog de huurdersadviesraad zich in 2015 over de reden waarom huurders de opzeg geven van hun woning. De reden van een huuropzeg kan erg divers zijn. Het kan gaan om familiale redenen, zoals gezinsuitbreiding, een sterfgeval, dichter wonen bij familie of vrienden, maar het kan ook gaan om de kwaliteit van de woning, de woonomgeving of een slechte relatie met de burens. Om tot een advies te komen kreeg de huurdersadviesraad toegang tot anonieme cijfergegevens uit de database van De Mandel. Daarnaast kregen 47 vertrekkende huurders de kans om een bevraging in te vullen. Vanuit de huurdersadviesraad werd in de zomer van 2015 een advies geformuleerd. Met enige uitstel, door zwangerschapsverlof van de medewerker dienst "Tweezijdig", wordt het advies in februari 2016 voorgesteld aan de raad van bestuur van De Mandel.

### 8.8.1.2 BIJEENKOMSTEN 2015

10 februari

- Discussievoering briefwisseling nav huurprijsberekening
- Evaluatie website De Mandel
- Aanzet thema 2015 'Verhuisbewegingen binnen De Mandel'

30 maart

- Analyse bevraging vertrekkende huurders
- Voorbereiding daguitstap

12 mei

- Studiedag Diksmuide

2 juni

- Goedkeuren drukproef 'Blauwe brochure'. Zowel de meldpunten, als de leden van de huurdersadviesraad geven feedback op de huurdersbrochure vooraleer deze brochure in druk gaat.
- Totstandkoming advies 2015 'verhuisbewegingen binnen De Mandel'.

### 8.8.1.3 LEDEN 2015

In 2015 ging het zevende werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 18 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, André Xavier, Bello Bozena, Debruyne Jacky, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Degraeve Gilbert, Desmet Freddy, Deswarte Nicole, Huyghe Ludo, Jacques Dorothea, Rassalle Annick, Reyngaert Laurette, Six Donald, Vandevoorde Lucien, Van Gelder Wilfried, Verhaegen Hortense.

In de loop van 2015 gaf Dewiele Alice haar ontslag uit de huurdersadviesraad wegens gezondheidsproblemen.

## 8.8.2 HET INFORMATIEBELEID

In 2015 ontvingen alle huurders naar jaarlijkse gewoonte de informatiebrochure 2015. Deze brochure werd opgesteld met behulp van de huurdersadviesraad. De "blauwe" huurdersbrochure is een brochure van huurders, waarin huurders aan het woord komen en waarin informatie terecht komt die rechtstreeks betrekking heeft op de huurders. Zo kregen huurders in 2015 info over het correct verluchten en ventileren van hun woonst. Daarnaast werd de HAR in de kijker gezet, zodat ook de achterban geïnformeerd wordt over de resultaten van de werking van de HAR. Met deze brochure willen we de huurder ook mondiger maken door aan te geven waar men terecht kan met klachten over De Mandel.

In 2015 kwam ook een vernieuwde versie van de “rode” brochure voor kandidaat-huurders tot stand. Deze brochure biedt praktische informatie over De Mandel, het aanvragen van een woning, de procedure voor de aanvraag van een sociale lening en sociale koopwoningen. Daarnaast geeft een rubriek antwoord op de meest gestelde vragen.

### 8.8.3 MELDPUNTEN

#### 8.8.3.1 WERKING

De laatste jaren is het aanbod aan appartementen binnen De Mandel spectaculair gestegen. Algemeen gekend is dat de beheersinspanningen en de collectieve vragen bij appartementsbewoners een grotere begeleiding vereisen. Om deze reden heeft De Mandel ervoor geopteerd om in de grotere appartementsgebouwen een meldpunt aan te stellen. Deze meldpunten nemen de verantwoordelijkheid op zich om zaken over de gemeenschappelijke delen door te geven aan De Mandel. De meldpunten kunnen bij de dienst Tweezijdig terecht om kleine en grote problemen aan te kaarten. Op deze manier wensen wij het woongenot voor de appartementsbewoners te vergroten.

Om de meldpunten voldoende bij te staan werden ze in 2015 tweemaal bijeengeroepen. Niet alleen om informatie te krijgen van De Mandel, maar ook om eigen ervaringen uit te wisselen.

Vrijdag 6 maart

- Kennismaking nieuwe meldpunten
- Vernieuwing huishoudelijk reglement met pictogrammen
- Voorstelling nieuwe website

Vrijdag 12 juni

- Info rond de huurlasten
- Communicatie algemeen
- Bekendmaking Autopia in Roeselare

#### 8.8.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

In 2014 waren 23 meldpunten actief in verschillende appartementscomplexen, nl.:

Gemeente	Gebouw	Meldpunt
Roeselare	Brugsesteenweg	Adyns Monique
Lichtervelde	De Hoop	Bourgeois Sophie
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat	Casier Noël
Izegem	Prinsessestraat	Desmet Julien
Roeselare	Latour	Craeymeersch Marleen
Roeselare	Dumont Wyckhuysse	Dedeurwaerder José
Meulebeke	Zeveneiken	Defour Paul
Torhout	Lichterveldestraat	Descheemaeker Eric
Kortemark	Markt	D'hoop Herna
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein	Faes Uriel
Roeselare	St-Elooisplein	Feys Norbert
Roeselare	Collievijverpark	Gheschiere Eddy
Roeselare	Damberdshof	Lapeire Chris
Roeselare	De Schietspoele	Lefevere Emiel
Roeselare	Kattenstraat	Phlypo Marnik
Poperinge	De Oude Kliniek	Vandevoorde Lucien
Roeselare	St-Amandsstraat	Vanhulle Johan
Rumbeke	Ons Geluk	Vanzielegghem Omer
Roeselare	O.L.Vrouwestraat	Verbrugghes Marc



<b>Gemeente</b>	<b>Gebouw</b>	<b>Meldpunt</b>
Meulebeke	Pittemstraat/Wetstraat	Verholle Godelieve
Staden	De Carninstraat	Vermeersch Paul
Gits	Vleterwonen	Vermeire Geert
Roeselare	H. Consciencestraat	Werbrouck Marina

In juli 2015 kregen wij het spijtige bericht dat meldpunt Gheskiere Eddy plots overleden was.

## **8.8.4 BEWONERSVERGADERINGEN**

### **8.8.4.1 BEWONERSVERGADERING NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUWEN**

De dienst Tweezijdig wil duidelijk communiceren op maat van de huurders. Om correcte informatie te geven op het juiste moment stellen we dat het belangrijk is om bij ingebruikname van een appartementencomplex een informatievergadering te beleggen. Op deze manier willen we de bewoners niet alleen dicht bij De Mandel, maar ook dicht bij elkaar brengen. Tijdens de bijeenkomsten wordt aan de hand van een powerpoint uitleg gegeven over de huurprijsberekening, de huurlasten, rechten en plichten van de bewoners en rechten en plichten van De Mandel,... De vergaderingen vinden steeds plaats in aanwezigheid van de verantwoordelijke werftoezichter en de dienst Tweezijdig. Met het oog op een goede opkomst laten we de bijeenkomsten steeds doorgaan in of in de nabijheid van het appartementsgebouw.

In 2015 vonden de bewonersbijeenkomsten plaats in volgende appartementsgebouwen:

- 19/03/2015 – Ijzerlaan te Diksmuide
- 29/04/2015 – Prinsessestraat te Izegem

### **8.8.4.2 AUTOPIA**

Autopia is het steunpunt voor particulier autodelen. Autopia kreeg de opdracht van het stedenbeleid om samen te werken met sociale huisvestingsmaatschappijen om particulier autodelen op te starten in specifieke wijken. Het doel is, naast de mobiliteits- en milieuvordelen die eigen zijn aan autodelen, het verhogen van de basismobiliteit en zelfredzaamheid van bewoners, versterking van de sociale cohesie en experimenteren met vormen van participatie. Autopia stelde in november 2014 de vraag aan De Mandel om mee te stappen in het pilootproject. Autopia, stad Roeselare, dienstencentrum Ten Elsberge en De Mandel sloegen de handen in elkaar voor een uniek project van autodelen.

Het definitieve startschot van het project werd gegeven op een infomoment op 19/06/2015, op locatie waar de deelwagen staat. De deelwagen ligt in een buurt waar De Mandel veel woningen verhuurt, in een perimeter van 1,5 km van dienstencentrum Ten Elsberge. Iedereen binnen deze perimeter kan de auto reserveren. De Mandel maakte het infomoment bekend bij haar huurders door brieven en uitnodigingen te versturen en door affiches op te hangen in de gemeenschappelijke delen van de appartementen

### **8.8.4.3 MAANDELIJKSE BIJENKOMSTEN BIJ VIVAS**

VIVAS is het Vlaams netwerk van en voor sociale huurders en staat voor Vereniging Inwoners Van Sociale woningen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen bewonersgroepen. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting. VIVAS wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform. Met VIVAS ijveren sociale huurders voor betaalbare sociale huisvesting, een leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid en betere communicatie tussen huurders en de sociale huisvesting. De huurdersadviesraad is aangesloten bij VIVAS en maandelijks zetten Erna De Clerck en Hortense Verhaegen zich in om de vergaderingen van VIVAS bij te wonen.

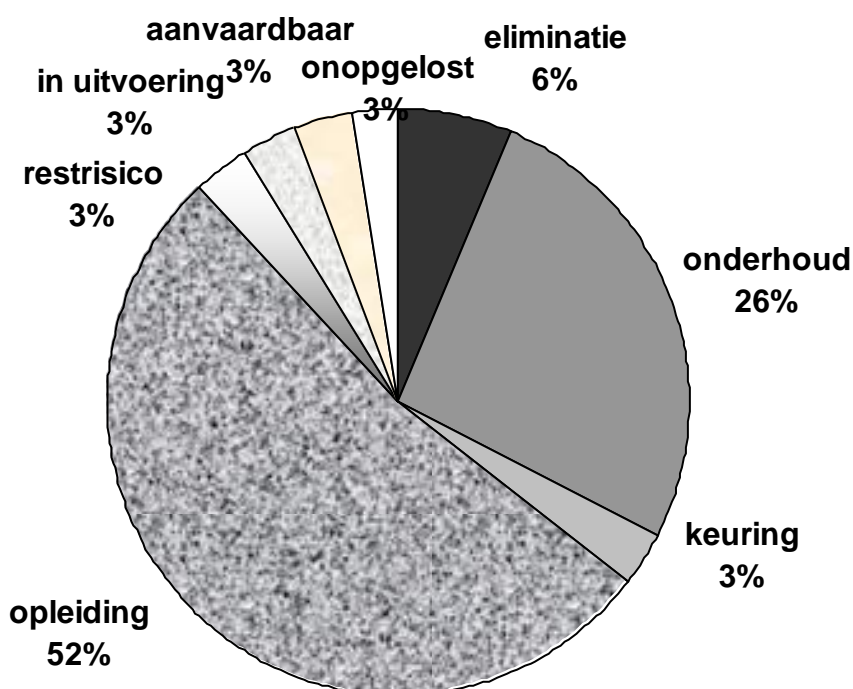
In 2015 ging VIVAS verder in op de uitgevoerde visitaties. Elke bewonersgroep gaf aan hoe de visitatie in hun maatschappij verlopen is. Vanuit VIVAS worden bewonersgroepen aangemoedigd om zelf initiatief te nemen naar aanleiding van het rapport van hun maatschappij. Daarnaast kaartte VIVAS het thema 'betaalbaarheid' opnieuw aan. Meer bepaald ging het hier om de betaalbaarheid van de huurlasten in een appartementsgebouw, de huurprijs na een renovatie en de kosten en ondersteuning bij een verhuis. VIVAS onderhoudt ook haar relaties met het Kabinet Wonen inzake wijzigingen aan de sociale huurreglementering.

## 8.9 VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN

### 8.9.1 RISICOANALYSE

#### 8.9.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?

In de risicoanalyse maken 202 arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst. Van de 1192 risico's zijn er al 99 of 8% risico's geëlimineerd. 309 (26%) risico's zijn tijdelijk in orde gebracht en zijn nu onderworpen aan een periodieke controle of onderhoud. 55 (4%) zijn onderworpen aan een externe keuring. Verder zijn er 570 (48%) risico's waarbij een goede opleiding van de gebruiker vereist is om de risico's te verminderen. De instructies legt men vast per arbeidsmiddel. Periodiek is er een korte opleiding van deze instructies gegeven. Bij de overige 165 (14%) risico's zijn nog geen verdere stappen ondernomen.



Alle risico's hebben betrekking op handelingen. In De Mandel zijn er 37 verschillende handelingen. Een overzicht van de arbeidsmiddelen en de gevaren hierbij per handeling ziet u in bijgevoegde tabel.

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
algemeen	35	162
werken in de schrijnwerkerij	22	140
verblijven in het atelier	17	100
installeren sanitair	16	64

<b>37 handelingen</b>	<b>Arbeidsmiddelen</b>	<b>Risico's</b>
kantoorbediendewerk	15	92
afbraakwerken	12	114
metselen	11	59
tuinieren	9	69
laden en lossen	8	38
herstellen houtconstructies	7	39
herstellen elektriciteit	5	15
herstellen hellende daken	4	21
behandelen gevels	3	29
herstellen platte daken	3	26
herstellen schrijnwerkbeslag	3	12
ontstoppen afvoerleidingen	3	16
schoonmaken	3	12
verplaatsingen op de weg	3	21
dichten kelders	2	4
herstellen leidingen (water, gas)	2	4
herstellen pleisterwerk	2	6
onderhouden wagen	2	3
schilderwerken	2	16
decoratie en interieurwerken	1	
herstellen goten	1	1
herstellen smeedwerk	1	7
herstellen vloeren	1	
leegmaken woning	1	5
nazichten in een woning	1	18
ontkalken toevoerleidingen	1	5
ontstoppen schoorstenen	1	
Plaatsen garagepoort	1	3
plaatsen faience	1	8
plaatsen glas	1	10
reinigen putten	1	6
werftoezichter	1	15
onbepaald		52
	202	1192

### 8.9.1.2 HOE VER STAAT DE RISICO-EVALUATIE ?

De risico-evaluatie is ongeveer voor 99% afgewerkt. Deze evaluatie is noodzakelijk zodat men een rangschikking kan maken van de risico's. Als hulpmiddel bij de evaluatie past de preventieadviseur de Kinney-methode toe. De Kinney-methode is vermoedelijk de meest gebruikte methode voor het indelen van de risico's. De methode van Kinney gaat ervan uit dat een risico 3 parameters heeft.

Waarschijnlijkheid:	de kans op het optreden van een ongewenst gevolg of schade bij afwezigheid van maatregelen en voorzieningen
Blootstelling:	de duur van de blootstelling aan het risico, waarbij men onderscheid maakt tussen enerzijds de duur of frequentie van de blootstelling en anderzijds het aantal blootgestelde personen.

Ernst: | de grootte van de schade die kan  
| ontstaan

De risicograad, bepaald door het product van deze 3 parameters, maakt het mogelijk de gevaren te rangschikken. Zo krijgt men 5 risicoklassen. Deze risicoclassificatie omschrijft men als volgt.

Risicoklassen	Risicograad	
	Min	Max
Zeer hoog risico, stopzetten van de werken overwegen	400	
Hoog risico, onmiddellijk verbetering vereist	200	400
Belangrijk risico, verbetering vereist	70	200
Risico mogelijk, aandacht vereist	20	70
Risico, misschien aanvaardbaar	0	20

De kwantiteit van de risico's is niet van doorslaggevende aard maar de kwaliteit namelijk de risicograad volgens de Kinney-methode zal bepalen welke risico's voorrang krijgen bij de behandeling.

In de 2 tabellen hieronder is een rangschikking gemaakt van de hoogste risicograden per risicotype. Hierbij zijn bij 3 risicotype's nog onmiddellijk verbeteringen vereist. Deze verbeteringen krijgen momenteel de hoogste prioriteit.

Risicotype	Risico-Evaluatie
valgevaar	270
brand- en ontploffingsgevaar	252
inademingsgevaar	150
breekgevaar	126
gevaar bij contact	126
klemgevaar	126
meesleurgevaar	126
algemeen gevaar	126
snijgevaar	126
stootgevaar	126
verwondingsgevaar	126
gevaar voor kneuzen	108
Lawaai	108
Pletgevaar	108
slechte houding	108
werken met schermen	100
direct aanrakingsgevaar	100
verbrandgevaar	84
Glijgevaar	63
gevaarlijk voor milieu	60
Hygiene	60
indirect aanrakingsgevaar	54
thermisch gevaar	36

## 8.9.2 RISICOBEBEERSING

### 8.9.2.1 PERIODIEKE VERGADERING VEILIGHEID

De betrokkenheid van de arbeiders is vergroot door de vergadering veiligheid telkens te laten bijwonen door minstens één arbeider.

Rekening houdend met de rangschikking van de risico's zal de preventieadviseur periodiek voorstellen doen waar een vermindering van een risico kan gebeuren.

In de vergadering veiligheid bespreekt men de agendapunten. Hieruit volgt een beslissing. Na goedkeuring van het verslag van de vergadering veiligheid onderneemt men de nodige acties en controleert de preventieadviseur nadien.

### 8.9.3 DE EXTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING

#### 8.9.3.1 MEDISCHE ONDERZOEKEN

In 2015 zijn 18 medische onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek werd uitgevoerd door de afdeling medisch toezicht van PROVIKMO, de externe dienst preventie en bescherming. Alle werknemers zijn goed bevonden voor het werk.

Voornaam	Achternaam	Ploeg	Geb.datum	geslacht	M.O. datum
An	Callemeijn	schoonmaaksters	10/04/1981	Vrouw	31/08/2015
Carine	Cardoen	schoonmaaksters	16/02/1964	Vrouw	31/08/2015
Christ	Maertens	schilderwerken	12/05/1972	Man	31/08/2015
Christophe	Wychowanok	elektricien	25/05/1977	Man	27/08/2015
Didier	Vanderperre	schilderwerken	1/11/1969	Man	6/10/2015
Dieter	Vanderperre	schilderwerken	31/08/1986	Man	27/08/2015
Evelyn	Ferrest	schoonmaaksters	30/01/1986	Vrouw	31/08/2015
Fabian	De meyer	metzers	2/08/1962	Man	27/08/2015
Heidi	Lefevre	schoonmaaksters	20/04/1966	Vrouw	31/08/2015
Kevin	Alleman	metzers	20/09/1982	Man	27/08/2015
Kris	De Witte	schrijnwerkers	28/01/1967	Man	27/08/2015
Kris	Rondelé	schrijnwerkers	25/04/1980	Man	27/08/2015
Mario	Decoene	schilderwerken	27/10/1968	Man	27/08/2015
Nadine	Proot	schoonmaaksters	7/10/1966	Vrouw	31/08/2015
Noël	Cornette	metzers	25/12/1965	Man	31/08/2015
Patrick	Boudry	huisbewaarders	2/01/1960	Man	27/08/2015
Rebecca	Saelen	schoonmaaksters	3/03/1984	Vrouw	31/08/2015
Roby	Dedrie	loodgieters	29/03/1963	Man	31/08/2015

#### 8.9.3.2 BEDRIJFSBEZOEKEN VAN PROVIKMO

In 2015 is Provikmo langs gekomen voor een bezoek aan de burelen.

#### 8.9.3.3 VEILIGHEIDSKEURINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2015 zijn er 10 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de keuringen

Toestellen	Periodiciteit	Uitgevoerd
73 liften	Jaarlijks	Ja
539 brandblustoestellen	Jaarlijks	Ja
80 brandhaspels	Jaarlijks	Ja
1 pressmachine	Jaarlijks	Ja
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks	Ja
1 kettingtakel, treklier en 1 ketting en 5 hijsbanden	jaarlijks, aanvaard door Van Hemelen	Ja
3 oprolhaspels, 5 verlengkabels en 1 licht	Jaarlijks	Ja
20 EHBO verbandkisten	Jaarlijks	Ja

2 verwarmingsinstallaties	Jaarlijks	Ja
8 wagens, 5 vrachtwagens en 2 aanhangwagens	Jaarlijks	Ja

## 8.9.4 ALLERLEI

### 8.9.4.1 ARBEIDSONGEVALLEN

In 2015 zijn er 5 arbeidsongevallen gebeurd (tegenover 8 in 2014 en 6 in 2013).

Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2015 is als volgt:

Werknemer	Ploeg	A/B	Datum	Tot
Christophe Wychowank	Electricien	Arb.	6/11/2015	5/01/2016
Roby Dedrie	Loodgieter	Arb.	27/10/2015	1/11/2015
Rebecca Saelen	Schoonmaakster	Arb.	18/09/2015	4/01/2016
Sophie Bekaert	Bediende Projecten	Bed.	5/03/2015	5/03/2015
Patricia Verstraete	Toeziester	Bed.	26/01/2015	10/02/2015



# FINANCIEEL





## 9 FINANCIËEL

### 9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

#### 9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2014 EN 31.12.2015

	2015	2014
Gebouwen	€ 342.687.945,27	€ 321.405.350,47
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 16.378.719,06	€ 13.305.837,46
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.606.142,13	€ 4.671.677,89
Installaties centrale verwarming	€ 15.038.322,09	€ 14.204.436,49
Liften	€ 1.429.310,14	€ 816.221,60
WATERVERWARMERS	€ 754.877,89	€ 748.980,54
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.301.142,83	€ 1.301.142,83
Overige zakelijke rechten op gronden	€ 300.000,00	€ 0,00
SUBTOTAAL	€ 382.608.291,31	€ 356.565.479,18
Afschrijvingen	-€ 82.383.313,20	-€ 73.911.462,32
SUBTOTAAL	€ 300.224.978,11	€ 282.654.016,86
Onbebouwde gronden	€ 21.464.406,34	€ 23.045.576,26
Bebouwde gronden	€ 41.652.134,20	€ 39.857.774,12
TOTALE BOEKWAARDE	€ 363.341.518,65	€ 345.557.367,24

#### 9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 21.848.924,94 (€ 16.092.746,37 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 70 projecten :

Torhout OL Vrouwstraat 5 w renovatie	€ 63.979,73
Roeselare OL.Vrouwestraat St.Hubrechtstraat	€ 189.524,18
Roeselare St Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 226.487,17
Ardooi Eekhoutstraat 31-33 fase 2 – 10 w nieuwbouw	€ 6.796,54
Zonnebeke Langemarkstraat Hof van Brabant 7 sen.woningen	€ 39.329,32
Zonnebeke Langemarkstraat Albertstraat NMBS 25 huurwoningen	€ 485,80
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sanering	€ 276.578,96
Diksmuide Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 20.335,90
Staden St Jansstraat – 16 appartementen	€ 332.648,72
Gits Koolskampstraat 17 w nieuwbouw	€ 131.372,64
Oudenburg Ettelgemsestraat 34 sen.app 4 woningen nieuwbouw	€ 29.229,11
Lichtervelde Statiestraat De Hoop – 9 appartementen nieuwbouw	€ 136.704,28
Torhout Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 nieuwbouw	€ 61.811,90
Moorslede Gentsestraat – 19 huurwoningen	€ 5.008,70
Torhout Amazonestraat 18 huurwoningen	€ 24.666,59
Torhout Elbestraat 10 w nieuwbouw	€ 3.025,00
Oostnieuwkerke Slijperstraat Spanjestaat 10 huurwoningen	€ 1.970.366,77
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sloop en sanering	€ 316.108,93
Torhout koer Vanthuyne – 36 appartementen	€ 16.931,15
Roeselare St Elooisplein hellend vlak	€ 72.227,71
Poperinge Bellestraat – 9 woningen + 6 appartementen	€ 897.244,73
Langemark Boterbloemstraat Vanderjeugt – 11 woningen	€ 14.125,30
Koekelare Tuinwijk – 10 huurwoningen vervangingsbouw	€ 729.114,36
Rumbeke Knokuilstraat 40 app nieuwbouw	€ 4.907.205,25
Oostnieuwkerke Engels Hof 6 w vervangingsbouw	€ 310,00
Zonnebeke Guido Gezellelaan 6 woningen	€ 312.916,10

Roeselare St Elooisplein 34 w sloop	€ 1.281,60
Emelgem Prinsessestraat Kouterweg 6 huurwoningen	€ 15.528,58
Torhout Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat 23 woningen renovatie	€ 144.825,25
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 23 huurwoningen	€ 711.033,96
Emelgem Prinsessestraat klooster 31 appartementen nieuwbouw	€ 1.089.171,98
Gits Bruggesteeweg Stationsstraat – 14 huurappartementen	€ 80.401,34
Ledegem Stationsstraat café De Zon – 3 app vervangingsbouw	€ 481.057,88
Roeselare Sparstraat 23 woningen renovatie	€ 140.120,97
Roeselare Kokelaarstraat – 44 huurappartementen nieuwbouw	€ 4.840.225,17
Koekelare afbraak Tuinwijk 14	€ 12.321,11
Ledegem Stationsstraat 37 – slopen café De Zon	€ 12.170,78
Beselare Kerkplein 6 huurappartementen	€ 75.395,22
Hooglede Kleine Stadenstraat 20 huurwoningen	€ 714,69
Staden Sint-Jansstraat 16 (sloop)	€ 25.231,88
Ichtegem Abdijstraat St Bertinuslaan – 4 huurwoningen	€ 258.004,81
Moorslede Passendaalsestraat 8 huurwoningen	€ 45.326,06
Meulebeke Bonestraat 30 aanleunappartementen	€ 64.935,64
Roeselare Spoelstraat 22 gezinswoningen	€ 2.011.671,65
Ardooie, Boncquetstraat 8 huurwoningen	€ 33.169,41
Koekelare Stationsstraat – 5 huurappartementen en nieuwbouw	€ 9.624,67
Diksmuide Tuinwijk fase 2 – 12 huurappartementen	€ 27.965,91
Zonnebeke sloop Hof van Brabant	€ 12.957,07
Roeselare Ardooisestwg Mandellaan fase IV – 44 assistentiewoningen	€ 19.792,84
Poperinge Bellestraat sloop 8 bestaande woningen	€ 21.217,92
Esen Warestraat 11 huurwoningen (levering in natura)	€ 32.697,39
Roeselare Collievijverpark fase III – 10 huurwoningen (sloop)	€ 6.241,63
Roeselare St Elooisplein – 5 huurwoningen (sloop)	€ 22.227,40
Oostvleteren Woestenstraat – 10 huurwoningen	€ 19.283,84
Torhout, koer Vanthuylne – 5 huurwoningen (sloop)	€ 30.233,59
Poperinge H.Permekleplein fase I – 7 huurwoningen	€ 17.310,57
Poperinge Proones – 18 huurappartementen	€ 38.195,47
Poperinge Henri Permekeplein fase II – 6 huurw + 4 huurapp	€ 13.397,47
Dadizele Begonialaan 8 huurwoningen	€ 22.614,77
Diksmuide Lange Veldstraat Schependomstraat – 24 w vervangingsbouw	€ 1.523,28
Koekelare Tuinwijk fase III – 5 huurwoningen vervangingsbouw	€ 1.718,58
Langemark Wilgenlaan Eikenlaan – fase 1 – 14 w vervangingsbouw	€ 3.884,45
Poperinge Kruidenstraat Bloemenstraat – 18 woningen renovatie	€ 10.018,80
Rollegem Kapelle Burg.Wylinstraat – 4 woningen renovatie	€ 2.226,40
Dadizele Begonialaan Menenstraat – 25 woningen renovatie	€ 139.841,94
Rollegem Kapelle Tulpenstraat – 16 woningen renovatie	€ 15.348,76
Poperinge Boomgaardstraat – 12 huurwoningen nieuwbouw	€ 18.094,39
Klerken Sint-Laurentiusstraat – 6 huurwoningen nieuwbouw	€ 14.166,07
Beveren Groothofstraat renovatie 207 woningen	€ 513.825,41
Boezinge Bloemendale renovatie daken 6 woningen	€ 7.393,50
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 21.848.924,94</b>

### 9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg – 11 koopwoningen	€ 50.636,00
Torhout Amazonestraat fase 2 – 6 koopwoningen	€ 5.393,76
Wielsbeke Boffonstraat Molenstraat – 7 koopwoningen	€ 11.418,52
Moorslede Gentsestraat – 22 koopwoningen	€ 7.562,62
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 12 koopwoningen	€ 332.928,91
Oostrozebeke Palingstraat fase 1 – 14 koopwoningen	€ 706.881,94

Oostnieuwkerke Slijperstraat – 11 koopwoningen	€ 782.733,52
Emelgem Prinsessestraat – 6 koopwoningen	€ 9.722,28
Zarren Stadenstraat De Kring – 8 koopwoningen	€ 442.393,46
Gits Stationsstraat – 11 koopappartementen	€ 78.303,94
Hooglede Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 590,65
Ardoie Eekhoutstraat fase 2 – 9 koopwoningen	€ 37.981,74
Zonnebeke Guido Gezellelaan – 6 koopwoningen	€ 145.168,86
Roeselare Dumont Wuyckhuyze fase 3 b – 28 koopwoningen	€ 100.335,83
Roeselare Collievijverpark fase 3 – 7 koopwoningen	€ 14.445,00
Oostnieuwkerke Noordstraat – 4 koopwoningen	€ 310.833,45
Meulebeke Tuinwijk – 4 koopwoningen	€ 396.240,02
Roeselare Oostnieuwkerksteenweg – 12 koopwoningen	€ 545.355,21
Oostrozebeke Palingestraat fase 2 – 11 koopwoningen	€ 7.937,85
Roeselare St Elooisplein – 8 koopwoningen	€ 7.512,74
Hooglede Bruggestraat Pelikaanstraat – 6 koopwoningen	€ 611.303,35
Oostrozebeke Ettingen – 4 koopwoningen	€ 4.481,98
Ledegem Olmenlaan – 11 koopwoningen	€ 122.836,25
Oostvleteren Woestenstraat – 10 koopwoningen	€ 15.937,06
Poperinge Proones – 7 koopwoningen	€ 12.275,86
Wielsbeke Spaanderstraat fase 2 – 4 koopwoningen	€ 8.438,28
Koekelare Stationsstraat – 3 koopwoningen	€ 355,16
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 4.770.004,24</b>

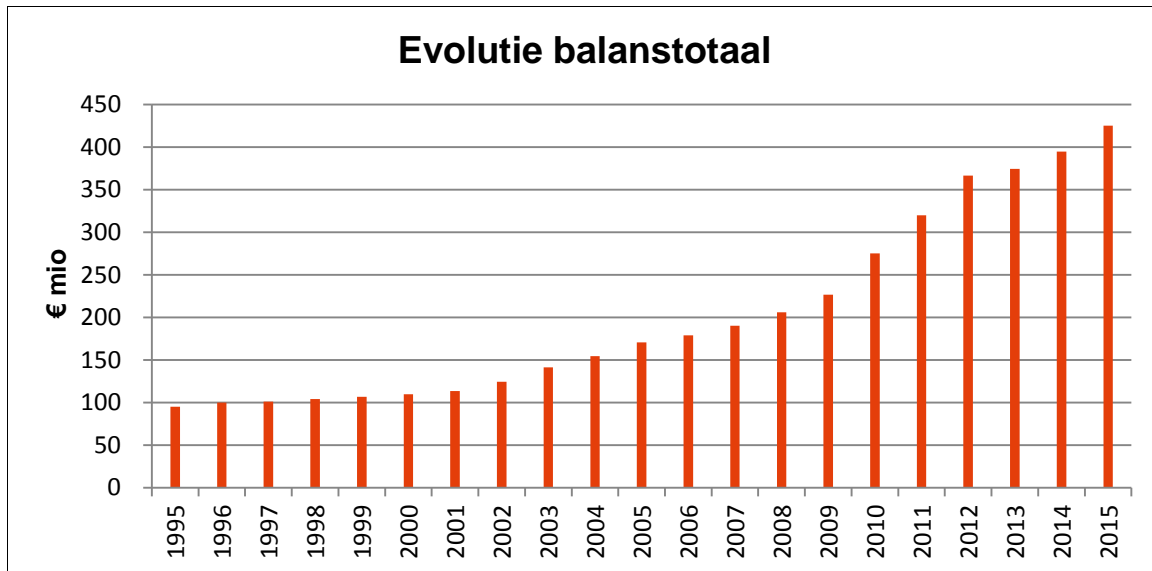
#### 9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Poperinge – Sint Andrieshof 12 koopwoningen	€ 92.883,92
Ruiselede Ommegangstraat fase 2 – 16 koopwoningen	€ 137.154,98
Ooigem Voetweg – 8 koopappartementen	€ 122.670,89
Zonnebeke Langemarkstraat – 5 koopwoningen	€ 225.472,14
Roeselare Bruanestraat – 12 koopwoningen	€ 1.661.762,77
Wielsbeke Zwingelkotstraat – 2 koopwoningen	€ 268.730,88
weder ingekochte koopwoningen	€ 766.142,92
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 3.274.818,50</b>

## 9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1995- 2015

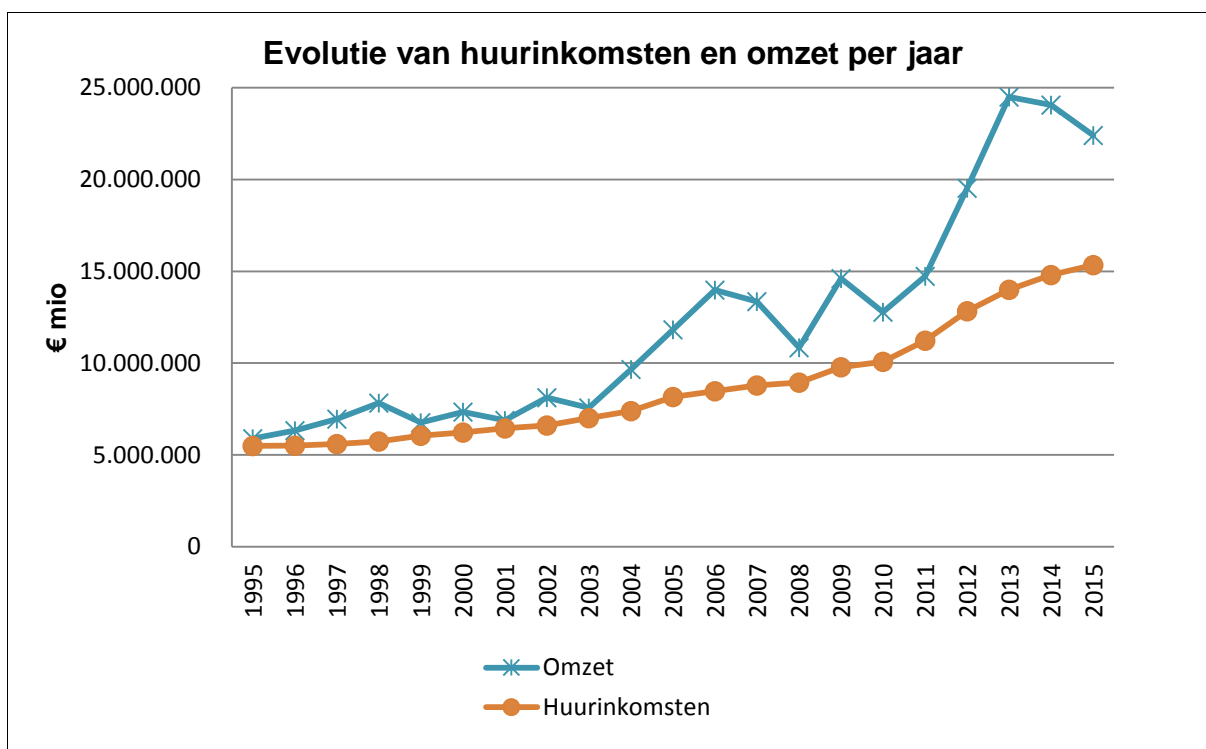
jaar	balanstotaal
1995	€ 95.035.103,81
1996	€ 99.943.306,75
1997	€ 101.336.790,62
1998	€ 104.269.941,60
1999	€ 106.998.715,29
2000	€ 109.677.968,83
2001	€ 113.654.679,08
2002	€ 124.628.209,55
2003	€ 141.603.477,59
2004	€ 154.507.615,91
2005	€ 170.675.645,96

jaar	balanstotaal
2006	€ 178.828.259,28
2007	€ 190.364.450,61
2008	€ 206.040.346,97
2009	€ 226.742.877,84
2010	€ 275.239.480,30
2011	€ 319.772.165,06
2012	€ 366.626.228,29
2013	€ 374.420.772,50
2014	€ 394.751.333,37
2015	€ 425.149.772,26



### 9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1995-2015

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
1995	€ 5.888.097,37	€ 5.486.026,71
1996	€ 6.337.497,12	€ 5.511.343,98
1997	€ 6.949.223,97	€ 5.599.115,71
1998	€ 7.833.884,09	€ 5.742.340,31
1999	€ 6.772.845,82	€ 6.052.441,75
2000	€ 7.342.357,59	€ 6.219.152,01
2001	€ 6.891.982,28	€ 6.445.112,78
2002	€ 8.118.994,14	€ 6.613.517,71
2003	€ 7.567.875,99	€ 7.012.634,83
2004	€ 9.659.940,79	€ 7.396.850,06
2005	€ 11.817.160,71	€ 8.153.996,68
2006	€ 13.988.176,41	€ 8.468.918,78
2007	€ 13.358.588,84	€ 8.789.005,17
2008	€ 10.852.035,34	€ 8.939.583,97
2009	€ 14.615.317,56	€ 9.782.823,22
2010	€ 12.776.166,87	€ 10.070.342,14
2011	€ 14.733.877,83	€ 11.232.894,51
2012	€ 19.530.394,87	€ 12.838.545,89
2013	€ 24.486.069,08	€ 13.994.204,90
2014	€ 24.064.092,44	€ 14.795.693,81
2015	€ 22.396.357,44	€ 15.345.253,25



## 9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2015

Het resultaat van het boekjaar 2015 bedraagt € 1.856.772,41. Net als vorig jaar toont de jaarrekening van De Mandel opnieuw een positief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
1995	€ 1.775.131,30
1996	€ 433.064,34
1997	€ 499.920,77
1998	€ 1.361.883,50
1999	€ 1.289.957,61
2000	€ 1.092.349,61
2001	€ 783.720,33
2002	€ 408.358,07
2003	€ 1.103.950,19
2004	€ 902.002,37
2005	€ 2.114.208,18
2006	€ 1.681.285,87
2007	€ 2.573.975,65
2008	€ 550.662,28
2009	-€ 143.248,86
2010	-€ 635.088,95
2011	€ 33.217,11
2012	-€ 291.323,33
2013	€ 3.489.925,06
2014	€ 2.629.326,58
<b>2015</b>	<b>€ 1.856.772,41</b>

## 9.4.1

### RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2014	2015	2015 tov 2014
<b>UITGAVEN</b>			
Handelsgoederen (60)	€ 6.737.340,24	€ 4.993.266,16	-€ 1.744.074,08
Diensten en diverse goederen (61)	€ 2.364.609,50	€ 2.830.628,08	€ 466.018,58
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€ 2.351.065,95	€ 2.510.466,34	€ 159.400,39
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€ 8.580.960,52	€ 9.393.300,67	€ 812.340,15
Andere bedrijfskosten (64)	€ 1.689.558,96	€ 1.558.488,54	-€ 131.070,42
Financiële kosten (65)	€ 3.813.188,29	€ 4.281.491,09	€ 468.302,80
Uitzonderlijke kosten (66)	€ 90.292,41	€ 250.340,97	€ 160.048,56
<b>INKOMSTEN</b>			
Omzet (70)	€ 24.064.092,44	€ 22.396.357,44	-€ 1.667.735,00
Geactiveerde interne productie (72)	€ 209.870,35	€ 210.908,68	€ 1.038,33
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€ 1.188.219,30	€ 1.860.273,95	€ 672.054,65
Financiële opbrengsten (75)	€ 1.245.495,95	€ 1.911.629,00	€ 666.133,05
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€ 3.648.549,17	€ 3.123.348,95	-€ 525.200,22

#### 9.4.1.1 HANDELSGOEDEREN

Hierin zitten de bouwactiviteiten en de verkopen van de koopwoningen. Op moment van opbouw hebben ze geen invloed op het resultaat. Pas wanneer de woningen verkocht worden, komen ze terug in het resultaat via de voorraadwijzigingen.

In 2015 verkocht De Mandel 32 (+1 weder ingekochte) sociale koopwoningen tegenover 44 (+4 weder ingekochte) in 2014. Wat meteen de daling verklaart.

#### 9.4.1.2 DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN

Dit onderdeel van de uitgaven bevat o.a. kantoor en administratiekosten, onderhoud en herstellingen, verbruikskosten water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten en kosten van akten en gerechtskosten.

De stijging zit grotendeels bij de beheersvergoeding. In 2014 werden de kortingen voor boekjaar 2012 en 2013 ontvangen voor een totaalbedrag van 360.000 euro. In 2015 hebben we nog geen afrekening ontvangen voor het jaar 2014. Verder was er een stijging in de onderhoudskosten, verbruikskosten van water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten.

#### 9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Zowel bij de bedienden als de arbeiders een stijging in de personeelskost.

#### 9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

Stijging door de toename van onze materiële vaste activa. In 2015 werden ongeveer 197 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 12 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 87.460 euro.

De voorziening voor groot onderhoud voor de komende vijf jaar blijft ongewijzigd, maar wordt opgesplitst in groot onderhoud (1.563.000 euro) en groot onderhoud dat oorspronkelijk als kost werd beschouwd, maar nu als investering (998.350 euro) (herinvesteringsplicht).

Er werd een terugname gedaan van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van 41.400 euro.

#### **9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN**

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Deze steeg met 70.000 euro, wat logisch is gezien de toename van ons patrimonium de laatste 2 jaar. Verder werd een kleinere minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (33.700 euro).

#### **9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN**

De intresten verbonden aan schulden stegen met 495.000 euro en er werden enkel nog intercalaire intresten geactiveerd voor koopprojecten.

#### **9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN**

In 2015 werden een aantal vervangings- en renovatieprojecten uitgeoekt (Torhout 4w Leopoldstraat, Roeselare 39w Rodenbachwijk, Oostnieuwkerke 8w Engels Hof). Daarnaast was er het uitboeken van enkele vernieuwde cv-ketels en het wegboeken van oude saldi.

#### **9.4.1.8 OMZET**

De oorzaak van de daling is te verklaren door een daling in de verkoopopbrengsten van de koopwoningen, die een onderdeel zijn van de omzet. De Mandel heeft 32 (+1 weder ingekochte) koopwoningen verkocht in 2015. Daarnaast is er een stijging in de huuropbrengsten van 650.000 euro door toename van het patrimonium.

#### **9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE**

Lichte stijging die te verklaren is door een toename de toezichtkosten.

#### **9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

Deze categorie omvat o.a. huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (daling), vergoeding leningen VMSW (grote stijging), recuperatie van kosten (stijging) verkoop aanbestedingsdossiers koopwoningen (daling), vergoeding voortijdige verkopen (grote stijging). Sedert 2014 worden de premies van nutsmaatschappijen beschouwd als bedrijfsopbrengst in plaats van uitzonderlijke opbrengst.

#### **9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

Stijging van ongeveer 666.000 euro. Voor een deel te wijten aan een daling van de intresten op de gewone rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 24.000 euro. Daarnaast is er een stijging van de interestsubsidies van de nieuwe FS3-leningen van 690.000 euro.

#### **9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN**

Daling van 525.000 euro. In de loop van 2015 werden 30 huurwoningen verkocht (22 openbaar en 8 aan zittende huurder) tegenover 27 huurwoningen in 2014. In 2014 werd ook het oude kantoorgebouw op de Botermarkt verkocht samen met de 18 studio's. De verkoopopbrengsten van huurwoningen worden beschouwd als uitzonderlijke opbrengsten. De verkoop van de Botermarkt verklaart een daling

van de uitzonderlijke opbrengsten met 525.000,00 euro. Toch wordt het jaarlijks streefdoel van 20 woningen ruimschoots gehaald.



# ALGEMENE VERGADERING



## 10 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten

### 10.1 GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING

---

Overeenkomstig artikel 30 van de Statuten moet de gewone Algemene Vergadering plaats vinden op de laatste dinsdag van de maand april volgend op het afgesloten boekjaar om achttien uur op de plaats zoals in de oproepingsbrief zal worden vermeld, om het verslag te horen over de toestand van de vennootschap, kennis te nemen van de jaarrekening die ter goedkeuring wordt voorgelegd en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en aan de commissaris te verlenen kwijting.

De jaarrekening, het verslag van de Raad van Bestuur en de kandidaturen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der leden op **26 april 2016 om 18.00 uur**.

### 10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

---

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2015, zoals het bezorgd en voorgelezen werd, wordt ter goedkeuring voorgelegd.

### 10.3 GOEDKEUREN JAARREKENING

---

De balans, de resultatenrekening en de toelichting met betrekking tot de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2015, worden ter goedkeuring voorgelegd.

### 10.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

---

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de BVBA Van Cauter – Saeys, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2015.

### 10.5 KWIJTING AAN DE BESTUURDERS

---

De raad van bestuur vraagt aan de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders over de werking van 2015.

### 10.6 KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

---

De raad van bestuur vraagt aan de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de commissaris over de werking van 2015.

## **10.7 AANKOOP AANDELEN DE MANDEL**

---

De heer Brecht Vermeulen heeft zich kandidaat gesteld om 40 aandelen te kopen en hiermee privaat aandeelhouder te worden van De Mandel.

In zitting van 23 juni 2015 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

De heer Jozef Desmet, bestuurder van De Mandel, is privaat aandeelhouder van De Mandel met 10 aandelen. De heer Desmet is kandidaat om 30 bijkomende aandelen te kopen van De Mandel.

In zitting van 23 juni 2015 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

## **10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN**

---

In 2015 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, terug door De Mandel te laten inkopen.

## **10.9 OVERDRACHT VAN AANDELEN**

---

In 2015 heeft volgende persoon verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een andere persoon.

Mevrouw Mona Lefere (130 aandelen), verzocht per schrijven van 23 november 2015 om haar aandelen over te dragen aan haar zoon Kristo van Holsbeeck, Zuiddreef 22 , Zwevezele

## **10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT**

---

In 2015 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan BVBA Van Cauter – Saeys buiten het mandaat van commissaris.

## **10.11 BENOEMEN NIEUWE BESTUURDER VOLGENS ARTIKEL 15 VAN DE STATUTEN OP VRAAG VAN HET OPENBAAR BESTUUR**

---

Per schrijven dd. 28 januari 2016 werd door stad Torhout een nieuwe bestuurder voorgedragen. Dit is de heer Paul Dieryck ter vervanging van de heer Hans Blomme.

De statuten bepalen dat de bestuurders die de provincie, de gemeentebesturen of het OCMW vertegenwoordigen van ambtswege ontslagnemend zijn van zodra de beslissing van de gemeenteraad met de aanduiding met nieuwe vertegenwoordigers werd overgemaakt aan De Mandel.

Overeenkomstig de statuten werd de voorgedragen bestuurder vanaf de eerste vergadering volgend op de schriftelijke kennisgeving uitgenodigd.

Op die vergaderingen werd hij voorlopig aanvaard in afwachting van de definitieve benoeming op de Algemene Vergadering.

## **10.12 BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT**

---

- a) Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders :

De heer Geert Depondt als vertegenwoordiger van OCMW Roeselare  
De heer Louis Brill als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
De heer Pieter Callens als vertegenwoordiger van de andere gemeenten  
De heer Eric De Keyser als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

Overeenkomstig artikel 31 van de statuten stelt de raad van bestuur de herkiezing voor van volgende personen als bestuurder tot de algemene vergadering van het jaar 2021:

De heer Geert Depondt als vertegenwoordiger van OCMW Roeselare  
De heer Louis Brill als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
De heer Pieter Callens als vertegenwoordiger van de andere gemeenten  
De heer Eric De Keyser als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

- b) Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders.

De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten

## **10.13 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT**

---

### **10.13.1 NIEUW FINANCIERINGSSYSTEEM (FS3)**

Sinds 2013 is het nieuwe financieringssysteem FS3 gelanceerd, als opvolger van het NFS2-systeem dat gedurende de 5 jaar ervoor van kracht is geweest. Zoals reeds aangehaald in de vorige jaarverslagen, biedt het nieuwe financieringssysteem een betere oplossing voor de toekomstige projecten, maar niettemin heeft De Mandel op vandaag een openstaand saldo NFS2-leningen van € 132 mio (zonder de reeds toegekende financieringen waarvan nog geen opnames zijn gebeurd), waarvan er reeds € 120 mio geconsolideerd zijn. Voor al deze projecten blijft De Mandel gedurende de komende 33 jaar een verlies per woning per jaar hebben van gemiddeld € 2.000.

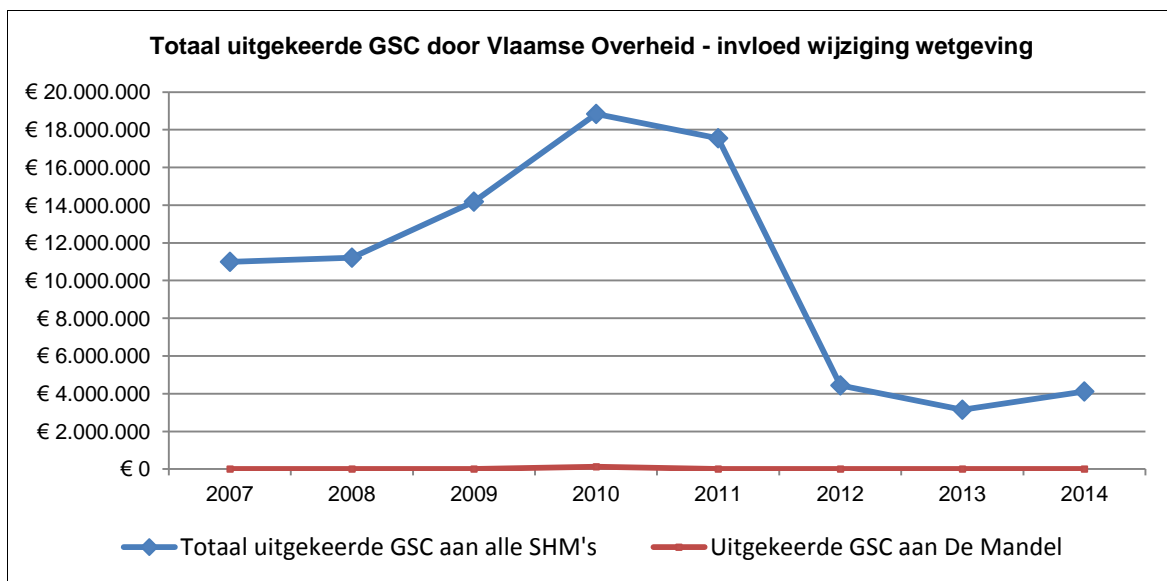
Het nieuwe systeem FS3 vangt de verliezen van al deze lopende NFS2-leningen niet op. Hierdoor zal De Mandel met een structureel tekort voor al haar projecten uit 2009 – 2010 – 2011 blijven kampen. Geen enkele SHM heeft in die periode zoveel gekocht en gebouwd als De Mandel, geen enkele SHM voelt deze problematiek dan ook zo zwaar aan als De Mandel.

De Mandel zal de komende jaren steeds inkomstenbronnen moeten zoeken om financieel in evenwicht te blijven. Het blijft bijgevolg aangeraden om oude alleenstaande, onverhuurbare woningen te verkopen.

### **10.13.2 GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE**

De structurele tekorten die ontstaan door de projecten uit de periode 2009 – 2011 gefinancierd met het NFS2-systeem, zorgen ervoor dat De Mandel in de nabije toekomst sterk afhankelijk wordt van de GSC, de Gewestelijk Sociale Correctie.

Bij de lancering van het nieuwe financieringssysteem FS3 werd de wetgeving rond de GSC echter ook aangepast, daar steeds meer maatschappijen voor een steeds groter bedrag afhankelijk worden van deze subsidie, doch waarvoor de Vlaamse Overheid niet voldoende budget heeft voorzien. De wetgeving werd dan ook in die zin aangepast. Intussen blijkt dit ook heel duidelijk uit officiële cijfers:



Volgens interne berekeningen zal De Mandel nu ten vroegste in 2018 GSC uitbetaald krijgen. Daarbovenop dient de vraag gesteld te worden, de historiek van wetswijzigingen kennende, in hoeverre deze subsidie in de huidige vorm zal blijven bestaan en of ze überhaupt zal blijven bestaan. Bijgevolg mag het beleid van De Mandel geenszins hierop afgestemd worden.

### 10.13.3 DOORLOOPTIJD PROJECTEN

In tegenstelling tot de voorbije paar jaren, sleept de doorlooptijd van veel projecten weer steeds langer aan. De belangrijkste factor die zorgt voor een grote vertraging is het wachten op de uitvoering van de wegeniswerken en archeologie. Daarnaast is er ook niet altijd onmiddellijk budget beschikbaar (voornamelijk budget voor de subsidies) op het moment dat het project van start zou kunnen gaan.

Eenzijds brengen deze lange doorlooptijden grotere kosten met zich mee. Gezien het gebrek aan eigen middelen de voorbije jaren, werden/worden de gronden aangekocht met een lening waarop marktconforme intresten moeten betaald worden. Hoe langer het duurt om het project te bestellen, hoe hoger deze kosten oplopen.

Anderzijds lopen we door het wachten op de wegenis, het risico dat de bouwvergunning van het bouwproject vervalft omdat we de bouwwerken niet op tijd kunnen starten.

### 10.13.4 ONDERHOUDS- EN RENOVATIEPLANNING

De vorige financiële planningen benadrukten de zwakke liquiditeitspositie van De Mandel en het gebrek aan budget voor renovatie vanuit de Overheid. Anderzijds wil De Mandel wel een kwalitatief patrimonium verhuren. Daarom werd beslist om een herbouw- en verkoopplanning op te stellen, waarbij alle woningen van de jaren '50, '60, '70 en '80 werden geëvalueerd. Deze planning werd in juni 2013 goedgekeurd. Naar aanleiding van deze planning en rekening houdend met de beschikbare budgetten die vrijkomen uit de verkoop van oude huurwoningen, werd een nieuwe onderhouds- en renovatieplanning opgesteld die goedgekeurd werd in september 2015. Deze planning vraagt qua budget het minimum, maar is qua bijkomende administratieve werklust ambitieus.

Wegens de beperkte budgetten die hiervoor voorzien kunnen worden, zijn de uit te voeren werken het uiterste minimum. Ze zijn geen onderdeel van gestructureerde preventieve werken om het patrimonium als goed onderhouden woningen te kunnen beschouwen. De onderhoudsplanning gaat zich toeleggen op de woningen die op de herbouwplanning staan onder prioriteit 3 en 4 om zo veel als mogelijk te voldoen aan de ERP 2020-normen.

De woningen die op de herbouwplanning onder prioriteit 1 en 2 staan, en op de verkoopplanning staan, zullen echter niet voldoen aan de normen van ERP 2020, doordat er geen grote investeringen meer gebeuren in deze woningen omdat de herbouw van deze woningen in de nabije toekomst is voorzien.

De middelen uit de verkoop van oude, alleenstaande onverhuurbare woningen blijven maw broodnodig om te kunnen werken aan de kwaliteit van het patrimonium, alsook om de dagelijkse werking te ondersteunen. Standaard wordt uitgegaan van een verkoop van 20 oude woningen per jaar, maar dit is weliswaar ook een onzekere factor, aangezien op voorhand niet kan voorspeld worden hoeveel woningen er precies vrij zullen komen.

### 10.13.5 VERKOOP VAN KOOPWONINGEN

De Mandel is voor het financieel beleid heel sterk afhankelijk van het overheidsbeleid. De huurprijzen liggen door de invoering van het Kaderbesluit Sociale Huur volledig vast, het Financieringsbesluit legt alles vast omtrent financiering, subsidies, plafonds,.... Daarnaast legt de overheid een objectief op van het aantal te behalen nieuwbouwwoningen.

De GSC moet instaan voor de mogelijke verliezen die hieruit voortvloeien, doch uit berekeningen blijkt dat De Mandel ten vroegste in 2018 beroep zal kunnen doen op deze subsidie.

Bijgevolg dient De Mandel zelf actie te ondernemen om de structurele verliezen op te vangen.

Eén van deze acties waarop De Mandel de laatste jaren steeds meer heeft ingezet, is het bouwen van koopwoningen. Koopwoningen hebben een positieve invloed op de liquide middelen van De Mandel. Het is echter belangrijk te vermelden dat de koopwoningen met een zekere winst moeten kunnen worden verkocht. Bij verkoop van koopwoningen is winst op grond enkel mogelijk bij gronden die reeds lang geleden aangekocht werden. De voorraad van deze gronden neemt jaarlijks sterk af en is bijna volledig benut. Nieuwe gronden dienen aan marktprijs gekocht worden en zullen bij verkoop zeker niet meer eenzelfde winst genereren. Bijgevolg dient bij elke nieuwe grondverwerving kritisch nagedacht te worden over de rendabiliteit van het te realiseren project.

Maar met het nieuwe regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 komt deze beleidsbeslissing in het gedrang. De Vlaamse Regering wil verdere uitvoering geven aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het vooropgestelde groeipad realiseren, weliswaar verlengd tot 2025. Maar de bouw van koopwoningen wordt niet langer ondersteund via subsidies.

Bijgevolg vallen 3 subsidies weg voor het bouwen van koopwoningen, meerbepaald:

- de subsidie verwerving voor de aankoop van de grond
- de subsidie sloop en infrastructuur
- de subsidie bouw

De Vlaamse Regering zou een nieuw kader ontwerpen voor het realiseren en verkopen van sociale koopwoningen, maar behalve het steeds verstrengen van de overgangsmaatregelen voor de reeds aangemelde projecten, is er nog niets uitgewerkt.

Aanvankelijk kwamen alle projecten die reeds werden aangemeld vóór 26/7/2014 en een gunstig advies gekregen hadden op het lokaal woonoverleg nog in aanmerking voor subsidies.

Deze bovenstaande voorwaarden werden echter intussen nog verstrengd, *bijgevolg komen enkel de volgende projecten nog in aanmerking:*

- *het project moet ten laatste op 1/6/2016 op een meerjaren- of kortetermijnplanning staan*
- *het project kan vanaf begin 2017 pas besteld worden nadat alle nodige vergunningen voor het geheel (bouw en omgevingsaanleg) verkregen zijn. Deze voorwaarde geldt niet voor gemengde projecten (het bouwen van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen of sociale kavels). Een andere uitzondering geldt voor de bouw van sociale koopwoningen in verschillende fasen, dan kan de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur al besteld worden in 2017 als er voor ten minste één bouwfase een vergunning is.*
- *een project waarvan het voorontwerp werd ingediend vóór 1/3/2016*
- *een project waarvan de bestelling van de werken effectief vóór eind 2018 plaatsvindt, waarvoor de nodige vergunningen werden verkregen ten laatste in 2017*

met als gevolg dat steeds minder projecten subsidies zullen krijgen, projecten die aanvankelijk werden opgestart door De Mandel omdat we recht hadden op subsidies, wat grote financiële consequenties

met zich meebrengt. Heel wat nieuwe projecten worden hierdoor veel duurder, en de verkoopprijzen bijgevolg stukken hoger, wat de verkoopbaarheid ervan in het gedrang brengt. Mogelijks kunnen de koopwoningen niet meer rendabel worden verkocht.

## **10.14 CORPORATE GOVERNANCE**

---

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance ( transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid ).

In 2015 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 59.656,80 (tegenover € 57.090,93 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 5.336,08 (tegenover € 5.200,28 vorig jaar).

Ingevolge de aanstelling van de directeur, mevrouw Stefanie Vandenabeele, op 04/09/2012 heeft de raad van bestuur op 23/10/2012 zijn akkoord gegeven om de weddenschaal A215 met 5 jaar geldelijke anciënniteit toe te kennen. Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het Agentschap Inspectie RWO om ook het loon van de directeur jaarlijks in het jaarverslag op te nemen.

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

## **10.15 INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN**

---

Overeenkomstig artikel 23 van de statuten mag aan de bestuurders een zitpenning worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld. De Algemene Vergadering besliste in de vergadering van 24 april 2006 om de zitpenningen te bepalen op 171,17 euro, zowel voor de vergaderingen van de raad van bestuur als voor de vergaderingen van het directiecomité. Deze bedragen werden sedertdien niet geïndexeerd.

De raad van bestuur adviseerde in de vergadering van 26 maart 2013 tot de Algemene Vergadering om de zitpenningen jaarlijks te indexeren met 2% vanaf 1 januari 2014.

De Algemene Vergadering ging hiermee akkoord in de vergadering van 23 april 2013.

Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het agentschap Inspectie RWO dat de Algemene Vergadering, in uitvoering van en verwijzend naar de genomen beslissing, jaarlijks het geïndexeerde bedrag goedkeurt.

Vanaf 1 januari 2015 werd er een zitpenning van 178,08 euro per vergadering uitgekeerd.

Vanaf 1 januari 2016 wordt er een zitpenning van 181,64 euro per vergadering uitgekeerd.

Vanaf 1 januari 2017 zal er een zitpenning van 185,27 euro per vergadering uitgekeerd worden.

Deze zitpenning voldoet aldus aan de regel dat het bedrag niet hoger mag zijn dan het hoogste bedrag aan presentiegelden dat aan de gemeenteraadsleden van een gemeente binnen het werkgebied van De Mandel wordt toegekend.



# VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB



# UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 12 APRIL 2016

### Bijzonder verslag sociaal oogmerk

Overeenkomstig artikel 661,6° van het Wetboek van vennootschappen en overeenkomstig artikel 29 van de statuten dient de raad van bestuur een speciaal verslag op te stellen over de wijze waarop de vennootschap het maatschappelijk doel heeft verwezenlijkt dat zij krachtens artikel 3 van de statuten heeft gesteld. Dit verslag toont met name aan dat de uitgaven met betrekking tot investeringen, werkingskosten en vergoedingen derwijze zijn opgevat dat zij de verwezenlijking van het voormelde doel bevorderen, overeenkomstig de criteria uiteengezet in de statutaire bepaling die in de verdeling van de winst voorziet.

Artikel 3 van de statuten bepaalt:

*De sociale huisvestingsmaatschappij voert binnen haar werkgebied de volgende opdrachten uit:*

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

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

*3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.*

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

De leden van de raad van bestuur bevestigen dat er regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de goede uitvoering van het doel van de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van de statuten.

De leden van de raad van bestuur benadrukken dat het voornaamste oogmerk niet bestaat in het verlenen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan de vennoten. Voor wat betreft het jaar 2015 wordt er voor een bedrag van 1.905,53 euro dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur hebben hierbij vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen er steeds op gericht waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2015 betreffen de verwervingen van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten, de renovatie van het bestaand woningbestand en de opbouw van sociale woningen.

Tijdens het jaar 2015 werd een bedrag van € 2.830.628,08 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.510.466,34.

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenabeele  
Directeur



# BIJLAGEN



## **BIJLAGEN:**

### **11.1    VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL-HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP**

---







