



INFORMATIE

VOOR DE HUURDER



2015

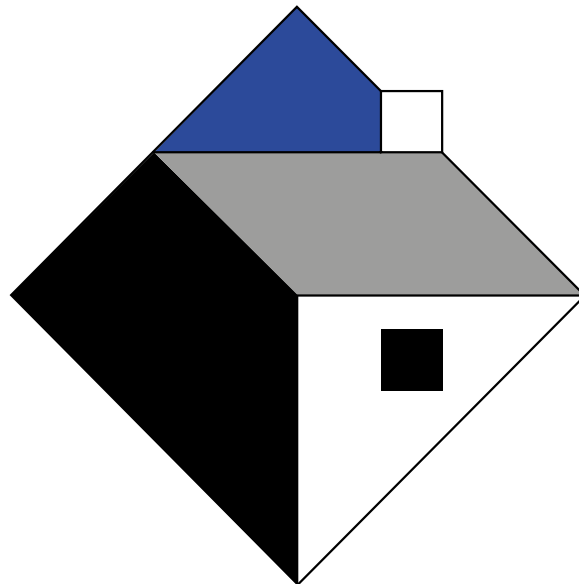


BOUWMAATSCHAPPIJ DE MANDEL

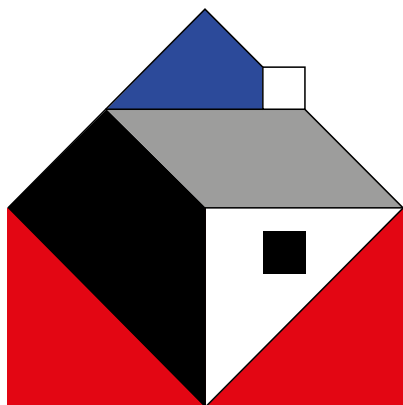
juli 2015



BOUWMAATSCHAPPIJ
DE MANDEL



INFORMATIE
VOOR DE HUURDER



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
Bij wie kan u terecht	4
Zitdagen	10
Vakantiedagen	11
Huurder aan het woord: Ryngaert Laurette	12
Waar kan ik met mijn klachten terecht?	14
Huurprijsberekening 2015 – procedure huurachterstal	15
Win een prijs en winnaars vorig jaar	16
Huurdersadviesraad	19
Bewonersvergadering Prinsessestraat te Izegem	21
Nieuwe website	22
Personeelslid in de kijker	23
Verluchten en ventileren	26
Beteugeling van domicilie- en sociale fraude	28
Te koop – nieuwbouwwoningen (Tanja tegen 07/05)	29
Bouwactiviteit van De Mandel (Hilde)	33



VOORWOORD

Beste huurder,

2015 hebben wij ingezet met een gloednieuwe website. Met deze website willen wij jou een digitale hand reiken om je op de hoogte te houden over de meest recente info binnen De Mandel. Toch zetten wij niet alleen in op digitale informatiedoorstroming. Via deze jaarlijkse brochure willen wij dieper ingaan op bepaalde onderwerpen. Uit de bevraging van 2014 is gebleken dat deze brochure geliefd is bij vele huurders. Lezers willen onder andere meer info over hun rechten en hun plichten. In deze 12e editie kom je meer te weten over het standpunt van Vlaams Minister van Wonen Liesbeth Homans rond huurfraude, krijg je een voorbeeld van hoe je je huurprijs kan berekenen en gaan we dieper in op het correct ventileren van je woning.

Het blijft natuurlijk een brochure door en voor huurders. Zoals de traditie het wil gaf de huurdersadviesraad van De Mandel haar goedkeuring voor de druk van deze brochure zoals deze hier voor je ligt. Deze adviesraad ziet erop toe dat er voldoende aandacht gaat naar bewoners die aan het woord komen.

Tot slot willen wij je informeren over het reilen en zeilen binnen De Mandel door enkele personeelsleden in de aandacht te brengen. Je maakt kennis met Charlotte Verbeke van de dienst Verhuring en met de schilderbroers Didier en Dieter Vanderperre.

Wij hopen dat je deze brochure kunt smaken. Laat niet na om ons te contacteren bij prangende vragen. Alle gegevens van onze medewerkers vind je op volgende pagina. Wij staan steeds open voor al je vragen rond wonen.

Stefanie Vandenabeele
Directeur



BIJ WIE KAN U TERECHT?

DIRECTIE



Stefanie Vandenabeele
Directeur
Telefoon: 051/23.35.01
E-mail: info@demandel.be

SECRETARIAAT

- ◆ Contact en afspraken directie en staf
- ◆ Secretariaat en correspondentie

Fax dienst: 051/23.35.08



Gudrun Bauwens
Secretariaat
Telefoon: 051/23.35.01
E-mail: gudrun.bauwens@demandel.be

ONTHAAL



Charlotte Breyne
Onthaal
Telefoon: 051/23.35.00
E-mail: charlotte.breyne@demandel.be

DIENST VERHURING, VERKOOP EN KREDIETVERLENING

- ◆ Inschrijven op de wachtlijst van huurders en kopers
- ◆ Afsluiten huurovereenkomsten
- ◆ Huurprijsberekening
- ◆ Wijzigingen in de gezinstoestand en het inkomen van huurders
- ◆ Betalingen van huur
- ◆ Info huren van een woning
- ◆ Openbare verkopen
- ◆ Info over kopen van de woning
- ◆ Info over sociale leningen

Fax dienst: 051/23.35.28



Mirose De Baecke
Diensthoofd Verhuring, Verkoop en Kredietverlening
Telefoon: 051/23.35.29
E-mail: mirose.debaecke@demandel.be

**Kris Vulsteke**

Nieuwe huurders, toewijzingen, huurovereenkomsten

Telefoon: 051/23.35.21

E-mail: kris.vulsteke@demandel.be

**Charlotte Verbeke:**

Huurprijberekeningen, huuradministratie, huurfraude

Telefoon: 051/23.35.24

E-mail: charlotte.verbeke@demandel.be

**Miguel Haghedooren:**

Koopwoningen, sociale leningen

Telefoon: 051/23.35.26

E-mail: charlotte.verbeke@demandel.be

(ter vervanging van Lizy Dierckens)

**Ineke Perdu:**

Betalen huur, huurachterstallen, sociale leningen

Telefoon: 051/23.35.25

E-mail: ineke.perdu@demandel.be

**Elise Binamé:**

Inschrijvingen kandidaat-huurders

Telefoon: 051/23.35.22

E-mail: inschrijvingen.huur@demandel.be

**Tanja Vandeputte:**

Huuradministratie, huuropzeg, inschrijving kandidaat-kopers, openbare verkopen

Telefoon: 051/23.35.23

E-mail: tanja.vandeputte@demandel.be

**Lizy Dierckens**

(Langdurig afwezig)



DIENST GEBOUWENBEHEER

- ◆ Onderhoud woningen
- ◆ Plaatsbeschrijvingen
- ◆ Aanvraag verbouwingen, veranderingen aan de woning, bijplaatsen tuinhuis, berging, afdaken, ...
- ◆ Aanvragen herstellingen

Fax dienst: 051/23.35.48



Andy Debakker

Diensthoofd Onderhoud en herstellingen

Telefoon: 051/23.35.49

E-mail: andy.debakker@demandel.be



Carl Vlieghe:

Opvolging slecht onderhoud van huurwoningen, preventieadviseur, plaatsbeschrijvingen

Telefoon: 051/23.35.43

E-mail: carl.vlieghe@demandel.be



Sammy Naessens:

Opvolging werkopdrachten, verzekeringsdossiers

Telefoon: 051/23.35.42

E-mail: sammy.naessens@demandel.be



Ivan Wyseur:

Nacalculatie patrimonium

Telefoon: 051/23.35.45

E-mail: ivan.wyseur@demandel.be



Bieke Ver Eecke:

Plaatsbeschrijvingen

Telefoon: 051/23.35.44

E-mail: bieke.vereecke@demandel.be

ONZE ARBEIDERSPLOEG:

- ◆ Elektriciën:
- ◇ Christophe Wychowanok
- ◆ **Metselwerken**
- ◇ Yvan Bouten
- ◇ Fabian De Meyer
- ◇ Kevin Alleman
- ◆ **Sanitair**
- ◇ Roby Dedrie
- ◇ Noël Cornette
- ◆ **Timmerwerken**
- ◇ Kris De Witte
- ◇ Kris Rondelez
- ◆ **Schilderwerken**
- ◇ Mario Decoene
- ◇ Didier Vanderperre
- ◇ Dieter Vanderperre
- ◇ Christ Maertens
- ◆ **Huisbewaarder**
- ◇ Patrick Boudry



“Op het moment van de foto waren volgende personen niet aanwezig:
Yvan Bouten, Christ Maertens
en Noël Cornette.”

- ◆ **Poetsdiensten**
- ◇ Rebecca Saelens
- ◇ Carine Cardoen
- ◇ Nadine Proot
- ◇ Ann Callemeyn
- ◇ Heidi Lefever
- ◇ Evelien Ferrest





DIENST BOUWPROJECTEN

- ◆ Bouwaanvragen
- ◆ Aanbestedingen
- ◆ Uitvoeren bouwprojecten

Fax dienst: 051/23.35.68



Hilde Smits

Diensthofd Projecten

Telefoon: 051/23.35.69

E-mail: hilde.smits@demandel.be



Sophie Bekaert

Info nieuwe projecten

Administratie dienst Bouwprojecten

Telefoon: 051/23.35.61

E-mail: sophie.bekaert@demandel.be



Brian Demaeght

Administratie nieuwe projecten

Telefoon: 051/23 35 67

E-mail: brian.demaeght@demandel.be



Patricia Verstraete

Werftoezicht

Telefoon: 051/23.35.64

E-mail: patricia.verstraete@demandel.be



Koen Ingels

Werftoezicht

Telefoon: 051/23.35.63

E-mail: koen.ingels@demandel.be



Bart Sobry

Werftoezicht

Telefoon: 051/23.35.62

E-mail: bart.sobry@demandel.be



Pascal Bollaert

Werftoezicht

Telefoon: 051/23.35.65

E-mail: pascal.bollaert@demandel.be



Wim Delanghe
 Werftoezicht
 Telefoon: 051/23.35.66
 E-mail: wim.delanghe@demandel.be

DIENST BOEKHOUDING EN FINANCIËN

- Betalingen facturen
- Terugbetaling waarborg

Fax dienst: 051/23.35.18



Dieter De Weduwe
 Diensthoofd dienst Administratie en Financiën
 Telefoon: 051/23.35.19
 E-mail: dieter.deweduwe@demandel.be



Friedel Verghote
 Boekhouding, facturen, afrekeningen plaatsbeschrijvingen
 Telefoon: 051/23.35.13
 E-mail: friedel.verghote@demandel.be



Evelien Chys
 Financiële planning
 Telefoon: 051/23.35.12
 E-mail: evelien.chys@demandel.be



Dries Vandewalle
 Algemene boekhouding, aan- en verkoopfacturatie
 Telefoon: 051/23.35.11
 E-mail: dries.vandewalle@demandel.be

DIENST TWEEZIJDIG

- Huurderscommunicatie en -participatie
- Klachten (burenruzies, lawaaihinder, dienstverlening van de Mandel, ...)
- Kwaliteit van de dienstverlening

Fax dienst: 051/23.35.38



Hanne Mistiaen:
 Telefoon: 051/23.35.31
 E-mail: hanne.mistiaen@demandel.be



Sam Sercu:
 Diensthoofd
 (Langdurig afwezig wegens ziekte)



ZITDAGEN

Aangezien De Mandel niet alleen actief is in Roeselare, maar in een groot deel van West-Vlaanderen wil ze ook naar de huurders toe komen. Daarom organiseert De Mandel zitdagen in Torhout, Poperinge en Langemark. Een medewerker van De Mandel zal je steeds vriendelijk te woord staan en een antwoord bieden op al je vragen.

Met de andere gemeenten is er een doorgedreven samenwerking met de huisvestingsdiensten en woondiensten.

GEMEENTE? WANNEER? WAAR?

ROESELARE

elke donderdag: van 10u30 tot 11u30
zitdag van voorzitter Daniël Vanpoucke
in de kantoren van De Mandel
Groenestraat 224



TORHOUT

elke laatste dinsdag van de maand: van 13u30 tot 15u
Vanaf oktober 2015 wijziging zitdag:
eerste woensdag van de maand van 10u tot 11u30
Stadhuis
Aartrijkestraat 11B



POPERINGE

elke laatste vrijdag van de maand:

- van 14u tot 15u in het Sociaal huis, Veurnestraat 22
- van 15u15 tot 16 u in het buurthuis,
Korenbloemweg 3 (Bellewijk)



LANGEMARK

elke eerste woensdag van de maand:
van 15u15 tot 16u30
in het gemeentehuis, Kasteelstraat 1



VAKANTIEDAGEN

De Mandel is collectief gesloten op onderstaande dagen. Op deze dagen is er een beperkte klantenservice voor noodgevallen. Bel naar 051/23 35 00 en beluister het antwoordapparaat tot het einde. Je zal het nummer te horen krijgen van de meldkamer waar men je verder zal helpen.

Vakantiedagen 2015	
Collectief verlof	Van maandag 20 juli tot en met vrijdag 24 juli
Allerzielen	Maandag 2 november
Wapenstilstand	Woensdag 11 november
Kerstmis	Vrijdag 25 december

Vakantiedagen 2016	
Nieuwjaar	Vrijdag 1 januari
Paasmaandag	Maandag 28 maart
Paasdinsdag	Dinsdag 29 maart
O.L.H.Hemelvaart	Donderdag 5 mei
Pinkstermaandag	Maandag 15 mei
Pinksterdinsdag	Dinsdag 16 mei





HUURDERS AAN HET WOORD

HUURDER IN ZICHT RYNGAERT LAURETTE:



Ryngaert Laurette huurt sinds 2012 een woning van De Mandel en zet zich sinds 2013 in voor de huurdersadviesraad van De Mandel. Zij vertelt hoe zij bij De Mandel terecht kwam.

Laurette neemt meteen het woord: "Ik was reeds in 2004 ingeschreven voor een kleine gezinswoning in Staden. Gezien mijn roots in Staden liggen, was het voor mij evident dat ik in Staden zou blijven. Dit maakte de wachttijd natuurlijk langer. In 2010 kreeg ik een eerste aanbod van De Mandel, maar ik was te zeer gebonden aan mijn vorige woning die ik tegen een zeer laag tarief kon huren van een privé-eigenaar. In 2012 kreeg ik opnieuw een aanbod van De Mandel. Deze weigering zou een schraping van de wachtlijst betekenen, waardoor de lange wachttijd voor niets geweest zou zijn. Zomaar je woning verlaten waar je zolang gewoond hebt, was geen evidentie voor mij, maar ik nam het onzekere voor het zekere en verliet mijn geliefde woning. Wat mij vooral over de streep getrokken heeft om

te verhuizen, is de woonzekerheid die De Mandel als sociale huisvestingsmaatschappij biedt. Op de private markt is de woonzekerheid toch iets minder."

Ben je de woning van De Mandel als een nieuwe start gaan beschouwen?

Laurette: "De grote verandering in mijn leven is er gekomen in 2000, toen ik na een huwelijk van 25 jaar gescheiden ben van mijn echtgenoot. Hoewel wij als vrienden uit elkaar gegaan zijn, moet je het hele scheidingsproces in stapjes verwerken. Pas vier jaar later heb ik mij ingeschreven als kandidaat voor De Mandel en dit was vooral een financiële overweging. Als alleenstaande vrouw is het niet gemakkelijk om de eindjes aan elkaar te knopen. Natuurlijk vormde de verhuis in 2012 wel een nieuw begin, maar dan vooral op praktisch vlak. Voor mij zorgde de inrichting van de woning en de tuin voor heel wat nieuwe energie, want dit moest helemaal perfect zijn."

Uiteindelijk ben je gaan wonen in een nieuwbouwwoning in de Glasstraat in Staden. Hoe ervaar je de buurt?

Laurette: "De woning heeft mij vanaf het begin aange-trokken. Het is een woning pal in het centrum van Staden, maar toch ondervind je als bewoner de drukte niet van het centrum, gezien er een insteek is via een doodlopende weg. Ik ben nogal gevoelig voor externe prikkels, dus een hoekwoning is voor mij perfect. Onthaasten doe ik op verschillende manieren. Op een mooie dag voel ik mij in mijn nopjes in mijn tuin. Deze is volledig naar mijn smaak ingericht. Voor mijn tuin laat ik mij wel eens verleiden tot een cadeau voor mezelf door aanschaf van een bloemetje of een plantje. Bij regenweer heb ik een perfect zicht op mijn goed onderhouden tuintje. Weer of geen weer; de tuin is altijd aanwezig."



Een hoekwoning met een zongerichte tuin, waar ik zowel van binnen als van buiten van kan genieten, dat is perfect voor mij; aldus Laurette.



Heb je het gevoel dat je financieel meer ademruimte gekregen hebt nu je een woning huurt bij De Mandel?

Laurette: "Op lange termijn zal ik hier zeker financieel voordeel uithalen. Het is zo dat ik heel goede relaties had met de eigenaar van mijn vorige huurwoning die de huurprijs gedurende 10 jaar nooit verhoogd heeft. In feite huurde ik toen al aan een sociale huurprijs, maar ik wist dat dit niet zou blijven duren. Bij elke verhuis komen sowieso wat extra kosten. Gezien ik nogal perfectionistisch ben, heb ik een aannemer aangesproken om de tuin klaar te leggen voor aanleg. De kosten lopen hier dan vanzelfsprekend wel op. Daarnaast krijg je de huurwoning in een 'ruwe' vorm. Ik wil hiermee zeggen dat je de woning nog gezellig moet maken. Ik heb overal behangen en geschilderd, wat financieel toch ook wat kosten met zich meebrengt. In elke ruimte wilde ik gepast meubilair, waardoor ik niet alles heb kunnen mee verhuizen. Om het echt gezellig te maken heb ik zelfs nieuwe meubeltjes gekocht op maat van de kamer. De aanleg van de



tuin en de inrichting van de woning hebben mij een hele hap uit mijn spaarpotje gekost, maar het was het waard. Nu kan ik genieten van al mijn inspanningen om van dit huisje mijn thuis te maken."

Dit zijn dan meteen al de mindere punten in de woning. Wat ervaar je als positief?

Laurette: "Uiteraard vind ik de ligging van deze hoekwoning het grootste pluspunt. Naast de inrichting van mijn woning en tuin heb ik nog een andere grote hobby, nl. de schilderkunst. In deze woning heb ik voldoende ruimte en licht om te schilderen. De extra kamer gebruik ik als atelier en als bergruimte voor mijn schilderwerken. Daarnaast vind je doorheen mijn ganse woning mijn eigen werkjes terug, wat ik ook wel plezant vind. De grootte van de woning en de tuin laten toe om een hond en een kat te houden. Deze diertjes hebben mij al zoveel liefde gegeven dat ik ze voor geen geld zou kunnen missen. Sinds mijn lidmaatschap in de huurdersadviesraad voel ik mij ook meer betrokken bij De Mandel en heb ik het gevoel mijn steentje te kunnen bijdragen voor andere huurders van De Mandel, die het moeilijker hebben dan ikzelf. Het is voor mij belangrijk iets te kunnen doen voor een ander."



De woonruimte van Laurette, met op de voorgrond de geliefde poes, die samen met de hond, heer en meester is in de woning en op de achtergrond een blik op de schilderwerken van Laurette.



WAAR KAN IK MET MIJN KLACHTEN TERECHT?



Voor meer info kunt u terecht bij klachtenbehandelaar **Hanne Mistiaen**.

Zij is telefonisch bereikbaar op het nummer 051/23 35 31 of per mail: hanne.mistiaen@demandel.be

KLACHTEN OVER ONZE DIENSTVERLENING?

Als u ontevreden bent over de werking van De Mandel of over de kwaliteit van onze dienstverlening, dan kunt u hierover mondeling of schriftelijk klacht neerleggen. Deze klacht zal behandeld worden door de klachtenbehandelaar volgens de bepalingen van het Klachtendecreet van 1 juni 2001. Let wel dat een melding van feiten, informatievragen en suggesties niet als een klacht wordt beschouwd in de zin van deze procedure. Als u bijvoorbeeld een technisch mankement ondervindt in uw woning, dan neemt u contact met de dienst Gebouwenbeheer. Als de herstelling van het mankement na herhaalde meldingen uitblijft en de herstelling valt ten laste van De Mandel, dan kunt u wel contact opnemen met klachtenbehandelaar Hanne Mistiaen. Zij zal u de verdere procedure uitleggen. Sowieso krijgt u binnen 45 dagen een officieel antwoord op uw klacht.

Als u niet tevreden bent met de wijze waarop uw klacht behandeld werd, dan kunt u hiertegen schriftelijk of mondeling klacht indienen bij de Ombudsdienst. U kunt hierover informatie verkrijgen bij de Vlaamse infolijn via het gratis nummer 1700 of via www.vlaanderen.be/contact.

BURENKLACHTEN?

Lawaaihinder en burenruzies zijn vaak voorkomende burenklahten. Volgens de meeste politiereglementen mag er geen lawaai gemaakt worden tussen 22u en 6u. Dit kan verschillen van gemeente tot gemeente. Indien er toch nachtlawaai is, wendt men zich op het moment van de feiten best tot de politie. Op deze manier kan de interventieploeg een PV opstellen. De Mandel kan optreden en verwijzen naar de bepalingen in het huurcontract, maar heeft geen politiebevoegdheid. Als de hinder bewezen is door schriftelijke getuigenissen en/of door PV's, kan De Mandel een gerechtelijke procedure opstarten tegen de veroorzaker van de hinder.

Ondervindt u hinder door een nabijgelegen, slecht onderhouden woning, dan meldt u dit ook best zo snel mogelijk aan De Mandel. Vanuit De Mandel kunnen wij wijzen op de huurdersverplichtingen die vermeld staan in het huurcontract.

Inbreuken tegen de leefbaarheid in de buurt en slecht onderhoud van de woning kunnen wij gericht aanpakken door een samenwerkingsverband met het CAW. Het CAW beschikt namelijk over de nodige expertise om een integrale woonbegeleiding aan te bieden en complexe problemen aan te pakken. Bij problemen kan De Mandel een huurder verplichten tot CAW-woonbegeleiding. Als een huurder de verplichtende woonbegeleiding vanuit het CAW niet aanvaardt, dan zal De Mandel de uithuiszettingsprocedure opstarten. De aanklampende werking van het CAW heeft zijn nut reeds getoond en heeft in specifieke gevallen een uithuiszetting van een zittende huurder kunnen voorkomen. In uitzonderlijke gevallen blijft de ernstige verwaarlozing van de woning ook na de intensieve begeleidingsperiode van het CAW aanhouden, dan zal De Mandel alsnog de uithuiszettingsprocedure opstarten.

HUURPRIJSBEREKENING 2015

Uw inkomen, de kwaliteit van uw woning en uw gezinssituatie zijn erg belangrijk om uw huurprijs te berekenen. Aan de hand van onderstaande stappen kan je zelf je huurprijs berekenen.

HOE WORDT UW HUURPRIJS BEREKEND?

Uw maandelijkse huur =
inkomen/55 – patrimoniumkorting – gezinskorting

Het resultaat van deze formule is uw huurprijs en ligt tussen een minimum en een maximum.

De minimum huurprijs ligt in 2015 tussen € 116 en € 232.

U betaalt dus nooit minder dan € 116.

De maximumhuurprijs, die ook basishuurprijs wordt genoemd, is vergelijkbaar met de prijs die je zou betalen op de private huurmarkt voor een gelijkaardige woning.

Inkomen

Om uw huurprijs te berekenen wordt uw inkomen van drie jaar geleden als basis gebruikt.

In 2015 is dit uw inkomen van het jaar 2012. Dit inkomen van 2012 wordt geïndexeerd.

Dit getal delen we door 55.

Een voorbeeld:

Uw inkomen in 2012 bedroeg € 14.000. Na indexering is uw inkomen € 14.256

€ 14.256 delen we door 55. U zal maximaal € 259,21 huur per maand betalen.

Het bedrag € 259,21 wordt verminderd met de patrimoniumkorting en de gezinskorting.

Wanneer u geen inkomen heeft, stellen we uw inkomen gelijk met het leefloon.

Patrimoniumkorting

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk.

Deze patrimoniumkorting is maximaal € 133 voor oudere en/of kleine sociale woningen en 0 euro voor recente en/of grotere sociale woningen. (Deze korting wordt jaarlijks aangepast.)

Een voorbeeld:

Er zijn 2 gezinnen bestaande uit 2 ouders en 2 kinderen, ze verdienen evenveel en krijgen dezelfde gezinskorting. Het eerste gezin woont in een nieuwbouwhuis, het tweede gezin in een verouderd huis. Zonder patrimoniumkorting betalen ze dezelfde huurprijs. Door deze korting zal het tweede gezin minder betalen, omdat hun woning ouder is.

Gezinskorting

Het aantal personen ten laste is ook bepalend voor de huurprijs. Kinderen zijn personen ten laste. Gezinsleden met een handicap (minstens 66% invalide) zijn eveneens personen ten laste.

U krijgt elke maand € 18 korting voor elke persoon ten laste. (Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast.)

Een voorbeeld:

Uw huurprijs is berekend op € 259,21 per maand.

U heeft twee kinderen ten laste; u krijgt per maand een korting gelijk aan 2 x € 18.

Als u twee kinderen ten laste heeft, betaalt u in ons voorbeeld dan € 223,21 = 259,21 – 36.

Deze aftrek voor personen ten laste, noemen we de gezinskorting.

De huurlasten

Dit zijn voorschotten die je maandelijks betaalt samen met je huurprijs. De huurlast is een vergoeding voor de levering van goederen en diensten. Op de huurlasten krijg je geen korting.

Een voorbeeld:

Als huurder ben je verplicht om uw aansprakelijkheid in geval van brand of andere gevaren te verzekeren. Hiervoor betaal je per maand ca. € 1.

Huur je een appartement? Dan draag je ook bij in de kosten van het onderhoud en gebruik van de lift, het poetsen van de gemene delen,....

Op de website van De Mandel kan je de gegevens terugvinden voor elke woning afzonderlijk: nl. op www.demandel.be onder huurwoningen. Daar staat de minimale huurprijs, de maximale huurprijs, de huurlasten en de patrimoniumkorting correct vermeld. Met deze gegevens kan je zelf je huurprijs uitrekenen aan de hand van bovenvermelde formule.

Als er nog onduidelijkheden zijn dan kan je contact opnemen met de dienst Verhuring op het nummer 051/23 35 20.

BELANGRIJK

Verandert uw gezinssamenstelling?

Heeft u een kindje gekregen?

Is iemand van uw gezin overleden?

Dan moet u dit onmiddellijk aan De Mandel melden.

Wil er iemand bij u komen inwonen? Breng dan De Mandel vooraf aan het bijwonen op de hoogte. Verder in de brochure leest u hierover meer (artikel over domiciliefraude).





WINNAARS EDITIE 2014

Vorig jaar namen opnieuw heel wat mensen deel aan de prijsvraag. Sportievelingen, doe-het-zelvers, natuurliefhebbers en boekenwormen kunnen zich dit jaar uitleven in hun favoriete winkel.



DECATHLON

Timperman K. uit Koekelare
Braekevelt I. uit Hooglede
Dekoning J. uit Moorslede
Despeghel S. uit Staden



Devolder A. uit Roeselare
Vandenhende I. uit Beveren
Corneillie M. uit Dadizele
Devos J. uit Ledegem



Gamma

Mattheus F. uit Torhout
Leleu V. uit Roeselare
Lycke G. uit Diksmuide
Deschrijver L. uit Gits



**Standaard
Boekhandel**

Hassani M. uit Roeselare
Debeir W. uit Poperinge
Desmet L. uit Diksmuide
Samyn N. uit Boezinge



DOE MEE EN WIN!

Wil je in 2016 ook kans maken op een cadeaubon van Floralux, Decathlon, Standaard Boekhandel of Gamma? Vind dan in onderstaand kruiswoordraadsel de 10 woorden die telkens iets te maken hebben met De Mandel of met sociale huisvesting in het algemeen.

HOE KAN IK WINNEN

- ◆ Vul op de ommezijde het kruiswoordraadsel in.
- ◆ Kruis in onderstaande lijst de prijs aan die het best bij jou past.
- ◆ Vul je naam en adres in.
- ◆ Knip deze pagina uit.
- ◆ Stuur deze pagina op naar:
De Mandel, Dienst Tweezijdig, Groenestraat 224, 8800 ROESELARE

Kruis aan welke prijs je wenst te ontvangen:

- ◇ Een cadeaubon van de doe-het-zelf-keten Gamma ter waarde van € 25
- ◇ Een cadeaubon van het tuincentrum Floralux ter waarde van € 25
- ◇ Een cadeaubon van de Standaard Boekhandel ter waarde van € 25
- ◇ Een cadeaubon van sportwinkel Decathlon ter waarde van € 25

NAAM EN VOORNAAM:

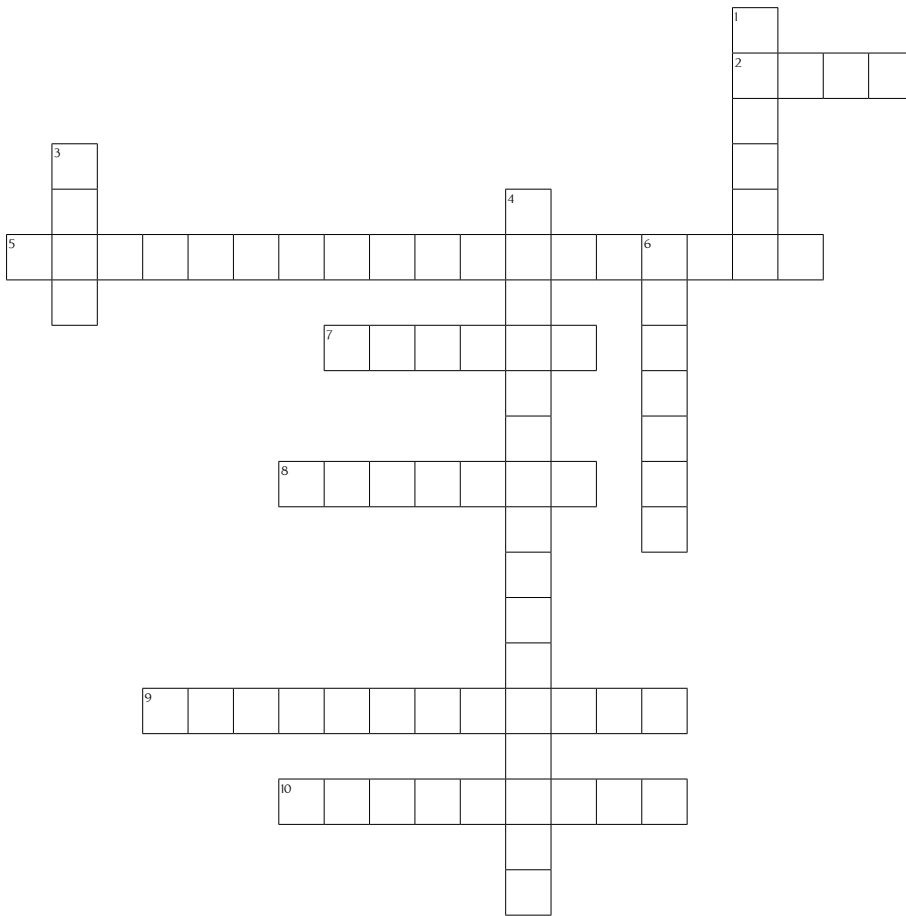
STRAAT EN HUISNUMMER:

GEMEENTE:





KRUISWOORDRAADSEL



HORIZONTAAL

2. Bij niet-betaling van de huur zal De Mandel uw dossier doorsturen naar het Deze instantie biedt budget-begeleiding en budgetbeheer aan.
5. Op het einde van een huurcontract neemt Bieke Ver Eecke de staat van de woning op. Binnen De Mandel is zij verantwoordelijk voor de ... van de woning.
7. Huidig Minister van Wonen heet Liesbeth ... (familiennaam).
8. Voor de herstelling van bepaalde zaken is De Mandel verantwoordelijk. Andere zaken vallen dan weer ten laste van de huurder. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van de dakgoot?
9. Stefanie ... (familiennaam) is niet alleen directeur van Bouwmaatschappij De Mandel. Daarnaast is zij nog voltijds mama van twee kleine kinderen, waarvan zij beviel in 2014 en 2015.
10. Elke laatste vrijdag van de maand kunnen huurders van de gemeente... terecht op de zitdag van De Mandel in hun eigen gemeente. Op deze manier moeten bewoners met vragen geen lange rit naar Roeselare afleggen.

VERTICAAL

1. Op 01/08/1973 trad Yvan ... in dienst bij De Mandel als arbeider. Al 42 jaar lang zet Yvan zich in om metselwerken uit te voeren aan huurwoningen van De Mandel.
3. Eén week sluit De Mandel collectief de deuren. Dit is in de maand...
4. Alle huurders kunnen terecht bij De Mandel om een ... met afstand van verhaal af te sluiten. Nieuwe huurders zijn zelfs verplicht tot het afsluiten van dergelijke verzekering bij De Mandel.
6. Heeft u vragen over uw huurprijs dan kan u terecht bij medewerker Charlotte ... (familiennaam). Zij is sinds oktober 2014 verantwoordelijk voor de huurprijs-berekening van alle huurders.

HUURDERSADVIESRAAD

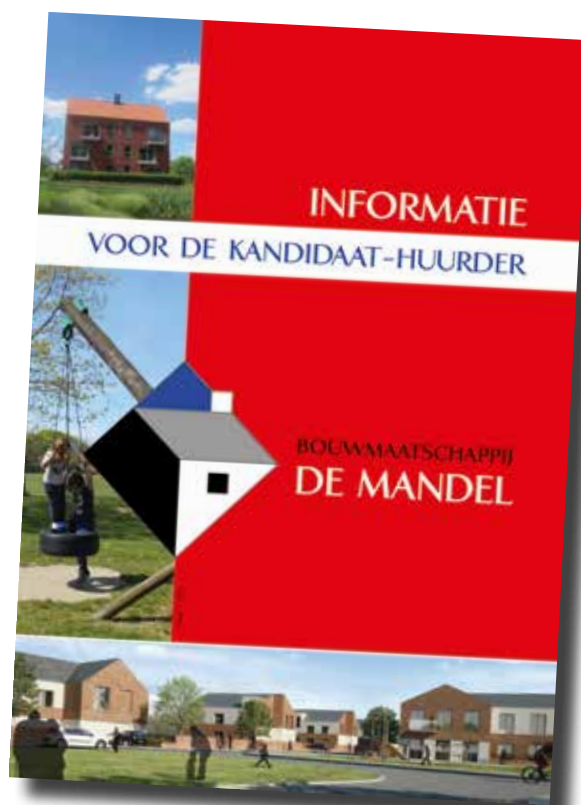
ADVIES

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 verschillende brochures terug onder de loep. 229 huurders hebben vorig jaar hun mening gegeven over de brochure die voor u ligt. Op basis van deze bevraging heeft de huurdersadviesraad een aantal belangrijke onderwerpen naar voor gebracht die jaarlijks moeten terugkeren, zoals vb. oplijsting van nieuwe projecten. Daarnaast pakte de huurdersadviesraad ook de ZieZO!-brochure en de brochure voor kandidaat-huurders aan. Eind 2014 leidde dit tot een herwerkte versie van de ZieZO!-brochure en begin 2015 tot een herwerkte versie van de kandidatenbrochure. Deze brochures zijn digitaal terug te vinden op de website van De Mandel – www.demandel.be.

In 2015 buigt de huurdersadviesraad zich 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 zal in de zomer van 2015 een advies voorgelegd worden aan de raad van bestuur die op haar beurt een antwoord zal formuleren op het advies. Het volledige advies zal eind 2015 terug te vinden zijn op de website van De Mandel – www.demandel.be onder Tweezijdig.



Herwerkte ZieZO-brochure eind 2014.



Herwerkte kandidatenbrochure begin 2015



OP STAP MET DE HAR

Na de reiservaring van vorig jaar staken de leden van de huurdersadviesraad opnieuw een daguitstap in elkaar. Als lid van de huurdersadviesraad is het belangrijk om niet alleen de eigen woonomgeving goed te kennen, maar ook om over de grenzen van de eigen leefomgeving te kijken. Dit lukt het best door het patrimonium van De Mandel beter te leren kennen. Dit jaar trok de huurdersadviesraad naar Diksmuide waar directielid Eric De Keyzer als een volleerde gids zijn geliefde stad toonde aan de leden van de huurdersadviesraad.



Start aan het administratief centrum van Diksmuide, waar De Mandel hartelijk onthaald werd door directielid Eric De Keyzer, schepen Bieke Moerman en beleidscoördinator van Woonwinkel West Katrien Matte.



Eric De Keyzer gidst de leden van de huurdersadviesraad langs residentiële en sociale projecten, waartussen geen verschil te zien is.



Op de tweede foto is een project van De Mandel te zien dat een duplicaat lijkt van een residentieel project. De ligging langs de IJzer met een adembemend, uitgestrekt uitzicht doet elkeen dromen.

EEN INFOVERGADERING VOOR DE NIEUWE BEWONERS VAN DE PRINSESSESTRAAT



In december 2014 trokken de eerste bewoners in het gloednieuwe appartement in de Prinsessestraat in Emelgem. Dit is het eerste huurproject dat De Mandel voltooit in deze deelgemeente van Izegem. 31 gezinnen kunnen er terecht in een 1- of 2-slaapkamerappartement. Het hele appartement is toegankelijk voor mindermobiele mensen, daarnaast zijn een aantal appartementen volledig aangepast voor rolstoelgebruikers.

Aan de achterzijde hebben de bewoners zicht op een openbaar speelpleintje en hebben ze via de openbare tuin toegang tot het aantrekkelijke park langs het kanaal, waar het in de herfst leuk wandelen en fietsen is en waar je in de zomer vele mensen ziet kuieren en liggen in het park. Het is de ontmoetingsplaats voor Emelgemnaars die van een stukje natuur houden. Stad Izegem voorziet in de 'tuin' achter het appartement ook twaalf moestuintjes die gehuurd kunnen

worden door evenveel Izegemnaars met groene vingers. Dit stukje groen biedt heel wat mogelijkheden tot interactie onder de bezoekers en is een uitzonderlijke meerwaarde voor de bewoners van het gebouw in de Prinsessestraat.

Eind april kwamen bewoners samen voor een infovergadering van De Mandel. Deze bewonersvergaderingen vormen een ideale gelegenheid om de bewoners dichter bij elkaar te brengen. Hoewel er sommige bewoners al een half jaar hun intrek genomen hebben in het appartement was er nog geen gelegenheid om kennis te maken met elkaar. Daarnaast krijgt De Mandel een concreet gezicht en kunnen we via dergelijke infomomenten kleine frustraties ondervangen voor deze uitgroei tot grootse problemen. De meeste aanwezigen maken van deze gelegenheid gebruik om hun vragen te stellen, waarop ze meteen een antwoord krijgen.



Meldpunt Lucien vol lof over het zicht vanaf zijn balkon. Zelf huurt hij ook een volkstuinje; een moestuin direct in 'zijn' achtertuin, da's een echte luxe als appartementsbewoner.



DE WEBSITE IN EEN NIEUW KLEEDJE

De website van De Mandel is een belangrijk communicatiemiddel om klare informatie te geven aan alle bezoekers. De laatste jaren werd de website eerder een statisch gegeven. De website van De Mandel raakte verouderd en voldeed niet meer aan de normen die vandaag gelden. De nieuwe website ging online in januari 2015 en is op zo'n manier ontwikkeld dat elke dienst op eigen initiatief bezoekers kan informeren over het meest actuele nieuws. Op deze manier is de huidige website een dynamisch gegeven met recente info over alle diensten van De Mandel. Demandel.be is een frisse en toegankelijke site in een nieuwe vormgeving die in één oogopslag weergeeft waar De Mandel voor staat. De website wordt vaak bezocht door kandidaat-huurders die hun plaats willen volgen via de online wachtlijst. Doordat het register van kandidaat-huurders een dynamisch

gegeven is en dagelijks verandert, is de wachtlijst op de website slechts een benadering van de werkelijke plaats. Om deze reden opteert De Mandel er voor om te werken met een vork. Gezien we geen exacte plaats kunnen weergeven op de website, wordt de plaats nu aangeduid met tientallen. Op deze manier hopen we verwarring bij kandidaat-huurders te vermijden.

Ook het advies van de huurdersadviesraad werd ter harte genomen. Zij hebben de website vanuit het standpunt van de huurders bekeken en gaven nog enkele constructieve tips mee, zoals de bereikbaarheid van het kantoor met het openbaar vervoer. De Mandel nam dit advies meteen mee en paste de website onmiddellijk aan.

De Mandel hoopt in de toekomst heel wat nieuwe bezoekers te mogen verwelkomen op haar vernieuwde website.



PERSONEELSLID IN DE KIJKER

CHARLOTTE VERBEKE

Dienst Verhuring

Functie: huurprijsberekening en behandeling klachten huurfraude.

In dienst sinds: 17/03/2014

Privé:

- algemene interesse in de immobiëlen sector
- hobby : maken van juweeltjes



Korte voorstelling – wie ben je?

- Naam : Charlotte Verbeke
- Leeftijd : 27 jaar
- Studies : Immobiëlen en verzekeringen

Hoe ben je bij De Mandel terecht gekomen?

Mijn eerste werkervaring heb ik opgedaan in de immobiëlen-sector op de privé-markt, zowel verhuur als verkoop. Gezien niet iedereen terecht kan op de privé-markt om iets te huren of te kopen, wilde ik graag wat meer te weten komen over hoe het er aan toe gaat op de sociale markt. Om deze reden heb ik gesolliciteerd bij De Mandel.

Ik ben eerst op interim-basis begonnen bij de dienst gebouwenbeheer en daarna bij de dienst Verhuring en Verkoop voor de sociale leningen. Sinds 1 oktober 2014 heb ik een vaste betrekking om de huurprijzen te berekenen, alsook om huurfraude te behandelen.

Hoe ziet een werkdag er voor jou uit?

Een werkdag heeft voor mij steeds weer verrassingen klaar. Ik probeer altijd te starten met het lezen en het beantwoorden van e-mails. Als het loket open is voor huurders, lukt het me echter niet altijd om mijn agenda te volgen. Huurders komen vaak onverwacht met vragen over hun huurprijs. Gezien de complexiteit van de materie, kan dit wel wat tijd in beslag nemen. Tussen de telefoons door heb ik nog geplande gesprekken met huurders die naar kantoor komen om hun huurprijs te herberekenen of om hun woonsituatie te bespreken. Meldingen rond huurfraude komen bij mij terecht en worden erg intensief en persoonlijk behandeld. Naast de vele schriftelijke en persoonlijke contacten met huurders neem ik ook de correspondentie met de notarissen op in verband met voorkoop- of wederinkooprechten. En dan is er nog de raad van bestuur die ik op de hoogte houd over de belangrijkste wijzigingen.

Ik weet altijd hoe mijn dag begint, maar pas op het einde van de dag is duidelijk geworden wat ik heb kunnen voltooien van mijn geplande agenda.

De huurprijsberekening is ingewikkelde materie. Hoe krijg je uitgelegd aan huurders hoe je tewerk gaat?

Het vertrekpunt om de huurprijsberekening uit te leggen is de berekeningsnota die alle huurders van mij krijgen in december. Deze berekeningsnota vermeldt namelijk alle nodige elementen om de huurprijs te berekenen : de gezinssamenstelling, het inkomen, de marktwaarde.... Elke huurder kan mij altijd contacteren om dit samen te overlopen, zodat het duidelijk is hoe ik aan de huurprijs kom. Aan de hand van bijkomende vragen van de huurder is het mogelijk mijn uitleg aanpassen tot het geheel duidelijk wordt. Hier volgt meestal de vraag of de huurprijs niet lager kan. Wie wil er nu niet minder betalen voor hetzelfde? Slechts in enkele gevallen is dit mogelijk en hier dient dan de wetgeving gevolgd te worden. Dit leg ik dan ook zeer graag uit.

Wat boeit je in je huidige functie?

Absoluut de variatie in mijn takenpakket! Iedere dag verloopt anders, ik kan nooit voorspellen hoe mijn dag zal verlopen. Het contact met een zeer divers publiek maakt het extra boeiend. Door de wetgeving te volgen kan ik huurders helpen en als de wetgeving het toelaat kan ik in specifieke gevallen de huurprijs herberekenen al dan niet in het voordeel van de huurders. Soms is het nodig om bepaalde huurders op het matje te roepen en hen duidelijk te zeggen hoe het moet en wat de gevolgen kunnen zijn.

Hoe ervaar je het werken bij De Mandel?

Ik kom heel graag werken en dit komt door een combinatie van een aantal zaken. Het werk zelf boeit me enorm, maar ook de collega's dragen bij tot de leuke sfeer die hier heerst.

Heb je tips voor de overheid, waardoor bepaalde zaken voor de huurders beter kunnen worden?

Het zou beter zijn als de overheid de sociale huurwetgeving minder ingewikkeld maakt, zodat het voor iedereen duidelijker wordt. Pas dan is het ook duidelijk voor huurders, waarom De Mandel bepaalde beslissingen moet nemen.



DE BROERS DIDIER EN DIETER VANDERPERRE



Didier Vanderperre

Technische ploeg

Functie: Schilder

In dienst sinds: 01/10/1993

Privé:

- broer van Dieter Vanderperre
- hobby's:
KSVR Roeselare



Dieter Vanderperre

Technische ploeg

Functie: Schilder

In dienst sinds: 21/06/2010

Privé:

- Broer van Didier Vanderperre
- Hobby's:
KSVR Roeselare
Vissen

De 2 broers Vanderperre komen uit een groot gezin in Roeselare en werken reeds 5 jaar samen in De Mandel als schilder. De oudste en de op één na jongste zoon van de Vanderperres vertonen, behalve hun opleiding en hun job, niet veel gelijkenissen.

Vertonen jullie op andere vlakken veel gelijkenissen?

Zowel karakterieel als uiterlijk lijken we in de verste verte niet op elkaar. Doordat we zo erg verschillen, kunnen we op professioneel vlak heel goed overweg met elkaar. Zonder ook maar een woord te zeggen begrijpen we elkaar.

Hoe ziet jullie takenpakket eruit?

Onze belangrijkste taak bestaat erin om de gemeenschappelijke delen van appartementen te schilderen, daarnaast valt ook het buitenschrijnwerk van woningen onder onze verantwoordelijkheid. Het leuke aan de job is dat we bij mooi weer vooral buiten zitten en bij slecht weer kunnen we terecht in appartementsgebouwen. Naast het schilderen komen er ook andere uitdagingen op ons af. Het gebeurt wel eens dat we een woning moeten opruimen, na-

dat een huurder vertrokken is, dat is dan het mindere aan de job. Het is namelijk niet fijn om de vuilnis van een ander op te kuisen. Daarnaast hebben we ook de kunst van het plamuren te pakken. Van tijd tot tijd nemen we herstelwerk op van beschadigd pleisterwerk. Daarnaast volgden we een opleiding om clickvinyl te leggen. Vooral de variatie in de job spreekt ons aan. Je komt steeds op andere plaatsen, waar je altijd andere mensen ontmoet.

Het is duidelijk dat Didier steeds voor het nodige amusement zorgt tijdens het schilderen. Het enthousiasme van dit bijzondere team waait dan ook over op de bewoners van de woningen en appartementen waar de broers gaan schilderen.

Hoe ervaren de bewoners jullie werk en aanwezigheid?

In appartementsgebouwen kan je de bewoners een mooiere omgeving bieden, wat door de bewoners echt gewaardeerd wordt. In koude wintermaanden gebeurt het wel eens dat bewoners ons een kop koffie of een tas soep aanbieden. Deze appreciatie motiveert extra om kwaliteitsvol werk af te leveren.



Kwaliteitsvol schilderwerk afleveren zit hem vooral in de voorbereiding: afplakken, afplakken en nog eens afplakken.



De schilders in actie!



Na het harde labeur is het tijd voor wat rust!



VENTILEREN EN VERLUCHTEN

Woon gezond, geef lucht aan je huis! Ventileer 24 uur op 24 en verlucht aanvullend.
Dit is de boodschap die het Agentschap Zorg en Gezondheid meegeeft.

TIPS VOOR EEN GEZONDE BINNENLUCHT:



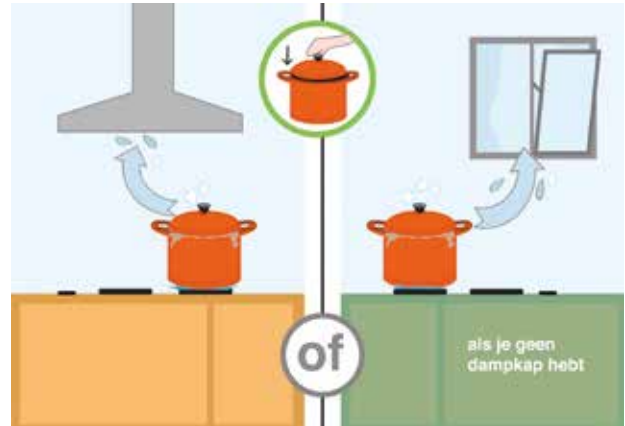
Ventileren = voortdurend (24u op 24u) de lucht verversen. In alle woningen met bouwjaar 2006 of recenter zijn ventilatieroosters voorzien. Het is belangrijk om deze steeds open te zetten.

Als er nog geen ventilatiesysteem aanwezig is, dan kan je ventileren via de ramen.

- Zet de ramen op een kleine kier of kiep.
- Om te ventileren is het niet nodig om een grote opening te hebben, wel om voortdurend (of zo vaak mogelijk) voor verse lucht te zorgen.
- Een raamstopper voorkomt dat je raam open of dicht waait.
- Stop de kieren onder de deuren niet dicht. Doe je dat toch, zorg er dan voor dat je op een andere manier ventileert. Anders kan er geen frisse lucht meer binnen en krijg je ongezonde lucht in je woning.



Verluchten = raam of buitendeur gedurende een korte tijd wijd open zetten. Verluchten is noodzakelijk bij activiteiten waarbij vocht of schadelijke stoffen vrijkomen.



Ben je aan het koken?

- Zet je dampkap tijdens en een tijdje na het koken aan. Om de afvoer van vocht en gassen te verbeteren kan je het best ook een raam op een kier zetten.
- Heb je geen goede dampkap? Verlucht dan tijdens en na het koken via een raam.



Heb je gedoucht of een bad genomen?

- Zorg voor goede ventilatie in de badkamer.
- Verlucht extra na het douchen of baden door een venster gedurende een kwartier volledig open te zetten.
- Hang het douchegordijn en de gebruikte handdoek open.
- Maak de wanden van de douche en het bad droog, bij voorkeur met een aftrekker, zodat het water wordt afgevoerd. Gebruik je een doek, wring die goed uit, zodat er niet te veel vocht uit moet verdampen.

Uit de brochure 'Ventileren en Verluchten' van het Agentschap Zorg & Gezondheid. Op www.gezondbinnen.be vind je meer informatie en contactgegevens voor extra advies.



Wil je de was drogen?

- Droog de was bij voorkeur buiten.
- Als dat niet kan, zorg dan voor een goede ventilatie (raam op een kier zetten) en extra verluchting van de ruimte (ook tijdens de winter het venster gedurende een kwartier helemaal openzetten).



Ben je aan het schoonmaken?

- Verlucht om het vocht en de chemische stoffen af te voeren.
- Kies voor producten zonder gevaarsymbool en volg de gebruiksaanwijzingen.
- Doseer met mate: gebruik eens wat minder.
- Gebruik geen ontsmettingsmiddelen zoals bleekwater. Ze kunnen schadelijk zijn voor je gezondheid.
- Meng verschillende producten niet met elkaar: er kunnen gevaarlijke gassen uit ontstaan.



Wat tijdens de winter?

- Voor een goede gezonde binnenlucht is het noodzakelijk te blijven ventileren en verluchten, ook in de winter.
- In een verwarmde ruimte zal verluchten en ventileren altijd voor wat energieverlies zorgen. Maar een gezonde binnenlucht is toch belangrijk.
- Laat het niet te koud worden in je woning. Probeer minstens 15°C na te streven om de kans op condensatie te verkleinen: die herken je aan natte of vochtige muren of ramen.
- In een vochtige woning heb je grotere kans op schimmels.

Wat met roken in de woning?

Roken is de grootste vervuiler van de binnenlucht. Probeer niet binnen te roken. Verluchten helpt onvoldoende.

Op www.gezondbinnen.be vind je de volledige brochure, meer informatie en contactgegevens voor extra advies.



BETEUGELING VAN DOMICILIEFRAUDE IN SOCIALE HUISVESTING

DE VISIE VAN VLAAMS MINISTER VAN WONEN LIESBETH HOMANS.

Vanuit De Mandel gaan we al enkele jaren de strijd aan tegen domiciliefraude in onze woningen. Vaak moeten wij huurders op hun plichten wijzen, omdat zij iemand laten inwonen of omdat zij hun huurwoning niet betrekken. Elke gegronde melding neemt De Mandel op. We stellen alles in het werk om onze sociale woningen te verhuren aan diegene die eerlijk omgaan met het sociale systeem in Vlaanderen. Domiciliefraude is echter niet alleen een bezorgdheid van De Mandel, ook Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans wil domiciliefraude in sociale huisvesting strenger aanpakken.



Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans © BELGA

Men spreekt van domiciliefraude als iemand zijn woon- of gezinssituatie anders voorstelt om zo ten onrechte sociale of fiscale voordelen te genieten.

Er zijn twee vormen van domiciliefraude :

- Het laten inwonen van een persoon zonder daarvan melding te maken aan De Mandel
- Het niet (zelf) bewonen van een sociale huurwoning

In haar beleidsnota Wonen 2014-2019 ambieert Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans om de strijd tegen domiciliefraude te versterken. Om domiciliefraude gemakkelijker te kunnen opsporen en sanctioneren wil zij binnen haar ambtstermijn de wetgeving aanpassen. Ook de administratieve sanctionering van domiciliefraude wil minister Homans bijsturen, zelfs als de situatie achteraf rechtgezet is, wil zij toch nog een administratieve sanctie opleggen. Aangezien domiciliefraude vaak gepaard gaat met sociale fraude, wil de minister de informatiedoorstroming tussen de gerechtelijke overheden, de politiediensten en de sociale instellingen verbeteren.

HOE GAAT DE MANDEL OM MET DOMICILIEFRAUDE?

Wanneer een vermoeden is van niet-bewoning van de woning of van het bijwonen van een persoon in de sociale woning, nodigen we altijd de huurders uit voor een gesprek. De Mandel kan zelf de nodige bewijzen verzamelen van de huurfraude of werken via inspecteurs.

Als er sprake is van niet-bewoning kan de huurder aan de hand van facturen of documenten bewijzen dat hij er toch woont.

Als er uit het gesprek blijkt dat er sprake is van bijwoonst dan krijgen de huurders even de tijd om de nodige documenten te bezorgen. De inwoners van een sociale woning moeten namelijk voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en deze moeten altijd gecontroleerd worden.

Wanneer we de toelatingsvoorwaarden niet kunnen controleren zijn er strengere maatregelen van toepassing, namelijk een maximale huurprijs, een opzeg of ontbinding van de huurovereenkomst.

Dus als er iemand bij u wenst te wonen, al is het maar tijdelijk, moet u dit steeds en tijdig op voorhand laten weten aan De Mandel !

KOPEN BIJ DE MANDEL?

Op zoek naar een eigen stekje? De woning van jouw dromen was te duur? Of u kon de lening niet aan? De Mandel biedt duurzame, moderne en energiezuinige appartementen en woningen te koop aan tegen zeer democratische prijzen. Ook voor sociale leningen kan u terecht bij de dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening.

12 APPARTEMENTEN IN POPERINGE



Deze appartementen bevinden zich op wandelafstand van de Grote Markt in Poperinge.

De appartementen beschikken over een ruime living met open keuken en twee slaapkamers. Vanaf het balkon kan je genieten van de rustige, groene omgeving.

De appartementen zijn onmiddellijk beschikbaar.

Opgelet! Nog slechts 1 appartement te koop.

Prijs: € 125 400 (excl. 6% btw)

8 APPARTEMENTEN IN OOIGEM



Deze moderne appartementen bevinden zich in een rustige omgeving en toch op wandelafstand van het centrum. Met dit project spelen we in op vraag van zowel alleenstaanden als gezinnen met kinderen door appartementen aan te bieden met 1, 2 en 3 slaapkamers. De appartementen zijn onmiddellijk beschikbaar.

Opgelet! Nog slechts 2 appartementen te koop.

Prijs: Vanaf € 157.947,60 (excl. 6% BTW)



16 KOOPWONINGEN IN RUISELEDE



Deze energiezuinige en duurzame gezinswoningen met 3 ruime slaapkamers en ingebouwde garage zijn rustig gelegen en toch vlot bereikbaar.

De woningen zijn onmiddellijk beschikbaar.

Opgelet!

Nog slechts 4 woningen te koop.

Prijs vanaf: € 187 000 (excl. 6% BTW)



7 WONINGEN IN SINT-ELOOIS-WINKEL

De ruime en moderne gezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers zijn gelegen in De Hoogte, een nieuwe insteekweg van de Tuileboomstraat. Deze recent aangelegde straat ligt in een rustige, jonge en residentiële omgeving.

De woningen zijn onmiddellijk beschikbaar.

Opgelet! Nog slechts 2 woningen te koop.

Prijs vanaf € 194.211,46 (excl. 6% BTW)



12 WONINGEN IN ROESELARE



In de Koorstraat op de site van Dumont Wyckhuysse verkoopt De Mandel 12 eigentijdse koopwoningen. De woningen liggen dicht bij de invalswegen van Roeselare en tegelijk dichtbij centrum en station van Roeselare.

Het einde van de werken is gepland in oktober 2015.

Prijs is nog te bepalen

5 WONINGEN IN ZONNEBEKE



Deze gezinswoningen zullen nabij de hoek met de Langemarkstraat gelegen zijn. De koopwoningen hebben 3 slaapkamers en beschikken over voldoende ruimte voor de huisvesting van 5 personen.

Het einde van de werken is gepland in november 2015.

Prijs is nog te bepalen.

2 WONINGEN IN WIELSBEKE



Op een nieuwe verkaveling in een doodlopende weg bouwt De Mandel 2 gezinswoningen. Deze woningen liggen op wandelafstand van het centrum van Wielsbeke, op 8 min van het station van Waregem en op 10 min van de E17! Beide woningen hebben 3 slaapkamers. Het einde van de werken is gepland in januari 2016.

Prijs is nog te bepalen.



11 WONINGEN IN OOSTNIEUWERKE



WONINGTYPE 07 (201) - ZONE 2

Ten zuiden van het centrum van Oostnieuwkerke tussen de Spanjestraat en de Slijperstraat worden 11 ruime woningen gebouwd door De Mandel in een nieuwe verkaveling. Er worden 6 woningen met 3 slaapkamers voorzien voor de huisvesting van 5 personen. De andere 5 woningen hebben 4 slaapkamers voor de huisvesting van 6 personen. Het einde van de werken is gepland in februari 2016.

Prijs is nog te bepalen.

Meer info over koopprojecten die op til staan en die starten in de tweede helft van 2015 kan u vinden in de volgende rubriek – bouwactiviteit van De Mandel.

Om één van deze woningen aan te kopen, moet u zich vooraf inschrijven op de wachtlijst. De toewijzing van een woning gebeurt volgens de datum van inschrijving. Wie eerst inschrijft, krijgt de beste kansen! Alle voorwaarden en meer concrete informatie over de realisatie van koopprojecten kan u nalezen op www.demandel.be/kopen.

Verder biedt De Mandel u interessante voorwaarden voor uw woningkrediet. U kan leningen aangaan tegen historisch lage rentevoeten.

Voor meer info kan u bellen naar 051/23 35 20 of langskomen op de burelen te Roeselare, Groenestraat 224 (bij voorkeur na afspraak).

BOUWACTIVITEIT IN DE MANDEL

Vandaag zijn de wachtlijsten voor een sociale huur- of koopwoning nog steeds lang, veel te lang voor wie een te hoge huurprijs moet betalen voor een bescheiden woning op de private huurmarkt. Met de nieuwbouwprojecten probeert De Mandel een antwoord te bieden op de lange wachtlijsten. Daarnaast zet De Mandel zich ook in om het bestaande patrimonium up-to-date te houden. Om te voldoen aan de bestaande comfortnormen worden bepaalde woningen grondig gerenoveerd, andere woningen worden gesloopt om er een hedendaags project neer te zetten die voldoet aan alle eisen. Hieronder vindt u de lopende en geplande bouwprojecten in 2015:

PROJECT IN DE KIJKER!

40 AANLEUNAPPARTEMENTEN NAAST DE ZILVERBERG IN RUMBEKE

In januari zijn de werken gestart in Rumbeke voor de bouw van 40 aanleunappartementen naast het Woonzorg- & Dienstencentrum De Zilverberg. Dit zorgbedrijf kan een oplossing bieden voor ouderen die zelfstandig willen wonen, maar tevens beroep willen doen op het sociaal restaurant of op het ruime aanbod aan diensten, vorming, ontspanning en bewegingsactiviteiten van het dienstencentrum. De wisselwerking met het woonzorgcentrum en het dienstencentrum is zonder twijfel een grote meerwaarde voor het project en de toekomstige bewoners. Alle 40 appartementen zijn namelijk aangepast aan de specifieke noden en wensen van 65-plussers. Stad Roeselare keurde op 18 mei 2015 het Lokaal Toewijzingsreglement goed, waardoor 65-plussers voorrang zullen hebben voor deze appartementen. Bovendien zijn 8 appartementen specifiek aangepast voor rolstoelgebruikers. Deze 8 aangepaste appartementen zullen bij voorkeur verhuurd worden aan 65-plussers die permanente rolstoelgebruiker zijn.

Inschrijvingen voor dit project lopen nog. Wie geïnteresseerd is als kandidaat, kan terecht bij de dienst Verhuring van De Mandel. Meer info kan verkregen worden op het nummer 051/23 35 31 of per mail: inschrijvingen.huur@demandel.be.



Op 19 mei 2015 werd 'de mei' op het dak geplaatst. Aannemer ACH houdt een oud gebruik in ere door deze dag feestelijk te vieren met een barbecue voor alle medewerkers.



ARDOORIE



Bonquetstraat
8 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke startdatum:
januari 2016



ARDOORIE

Eekhoutstraat – fase II
9 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:
februari 2016



BESELARE



Kerkplein
8 huurappartementen
(sloop en vervangingsbouw)

Vermoedelijke startdatum: juli 2015

 BEVEREN


Ridderstraat
2 huurwoningen
(sloop en vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum:
augustus 2015

 DADIZELE

Begonialaan
8 huurwoningen
(vervangingsbouw)

Vermoedelijke
startdatum:
mei 2016


 DADIZELE


Kapelleveld
8 huurwoningen,
21 huurappartementen,
12 koopwoningen
(nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:
augustus 2015



 **EMELGEM**

Prinsessestraat
40 huurappartementen
(sloop & nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: april 2017



 **ESEN**

Warestraat
11 huurwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: december 2015



 **GITS**



Bruggesteenweg / Stationsstraat
14 huurappartementen,
11 koopappartementen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: maart 2016

 **HOOGLEDE**

Pelikaanstraat/ Bakkerijstraat
6 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: mei 2016




ICHTEGEM

Abdijstraat/Sint-Bertinuslaan
4 huurwoningen (sloop & nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: juli 2016



KOEKELARE

Stationsstraat
5 huurappartementen en 3 koopwoningen
(nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: februari 2016



KOEKELARE

Tuinwijk
10 huurwoningen
(vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum:
april 2016



LEDEGEM

Stationsstraat
11 huurappartementen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: juli 2016





LEDEGEM

Olmenlaan
11 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: december 2015



MEULEBEKE

Bonestraat
34 aanleun-appartementen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: april 2016



MEULEBEKE

Tuinwijk
4 koopwoningen
(sloop en vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum: mei 2016



MOORSLEDE

Gentsestraat
8 sociale kavels

Vermoedelijke start verkoop: oktober 2015




OOSTNIEUWERKE

Engels Hof
8 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum: februari 2016



OOSTNIEUWERKE

Noordstraat
4 koopwoningen (sloop en vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum: juni 2016



OOSTNIEUWERKE

Spanjestraat/ Slijpestraat
6 huurwoningen, 12 huurappartementen
en 11 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: februari 2016





OOSTROZEBEKE

Palingstraat/
Meiklokjesstraat
14 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: oktober 2016



OOSTROZEBEKE

Ettingen
4 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: december 2015



POELKAPELLE

Kapelmeers 9 huurwoningen
(nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: november 2015



 **POPERINGE**

Bellestraat
11 huurwoningen en
2 huurappartementen
(vervangingsbouw en nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: juli 2016

 **ROESELARE**

Eugeen Laridonstraat
12 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: oktober 2016

 **ROESELARE**

Kokelarestraat / Wortelstraat
44 huurappartementen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: juli 2016





ROESELARE

Oostnieuwkerkesteenweg/
K. Duboisstraat/A. Lauwersstraat
13 huurappartementen en
11 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: december 2015



ROESELARE

Rijselstraat
9 huurappartementen
(sloop & nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: maart 2016



ROESELARE

Sint-Elooisplein
62 huurappartementen en
8 koopwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke startdatum: november 2016





Sparstraat
11 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke startdatum: januari 2016



Spoelstraat
17 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum: januari 2016



Knokuilstraat
40 huurappartementen
(nieuwbouw)

Vermoedelijke
einddatum: juni 2016





RUMBEKE

Zeger Malfaitstraat
26 huurappartementen en
11 huurappartementen aangepast
aan rolstoelgebruikers (nieuwbouw)
Vermeoedelijke einddatum: december 2015



TORHOUT

Onze-Lieve-Vrouwstraat
5 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermeoedelijke startdatum: oktober 2015



TORHOUT

Zwaluwstraat / Kanariestraat /
Koekoekstraat
23 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermeoedelijke startdatum: oktober 2015





Spaanderstraat /
Lobeekstraat
4 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: mei 2016



Zwingelkotstraat
2 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: januari 2016



Stadenstraat
19 huurwoningen (nieuwbouw)
2 huurappartementen – (nieuwbouw)

Vermoedelijke
einddatum: mei 2016





 ZARREN

J. Debouttestraat
8 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: mei 2016



 ZONNEBEKE

Langemarkstraat / Albertstraat
25 huurwoningen – (nieuwbouw)
5 koopwoningen – (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum:
november 2015



 ZONNEBEKE

Langemarkstraat – Hertog van Brabant
7 huurwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: januari 2016





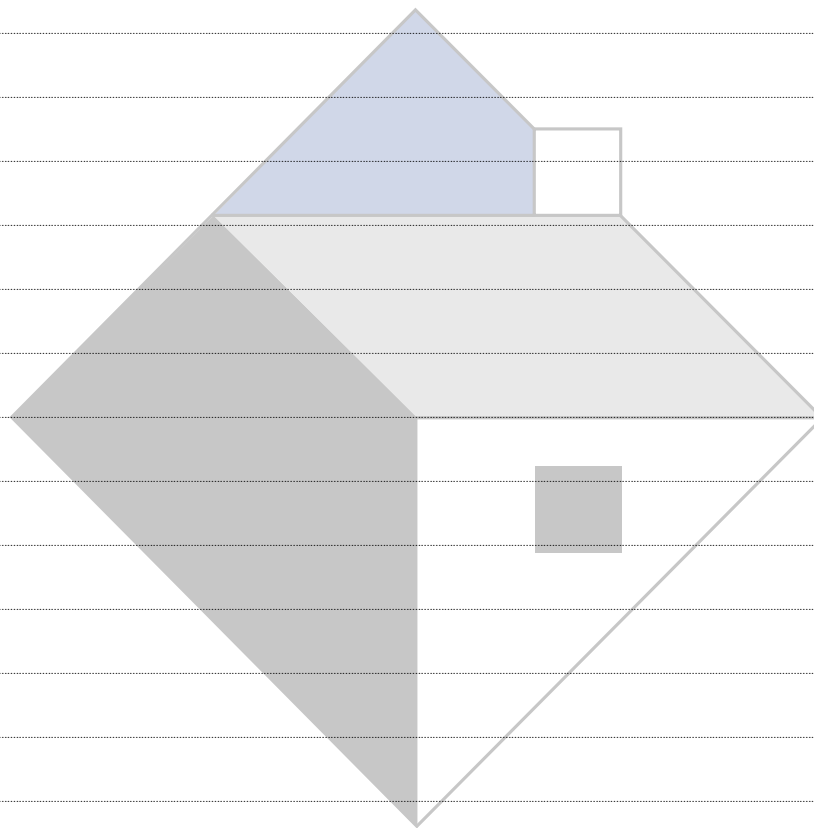
Guido Gezellelaan / Ter Berken
6 huurappartementen – (nieuwbouw)
2 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: juni 2016





NOTITIES





HOOFDBUREEL ROESELARE

Groenestraat 224 • 8800 Roeselare
tel. 051/23.35.00 • fax 051/23.35.08
info@demandel.be - www.demandel.be

De Mandel is bereikbaar vanaf de N32. Op de hoek van de Groenestraat en de ring bevindt zich sportwinkel Decathlon. Dit is een gemakkelijk herkenningspunt voor automobilisten. Vanaf het station in Roeselare kan je een rechtstreekse bus nemen. Bus 5 "Groenestraat" stopt op 200 meter van het kantoor recht tegenover sportwinkel Decathlon.

Openingsuren

maandag	8 - 12u.	13 - 17.45u.
dinsdag	8 - 12u.	gesloten
woensdag	gesloten	gesloten
donderdag	8 - 12u.	13 - 16u.
vrijdag	8 - 12u.	gesloten

