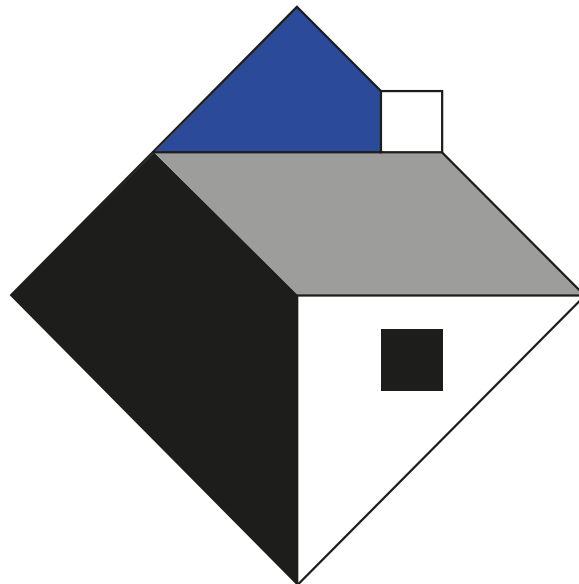


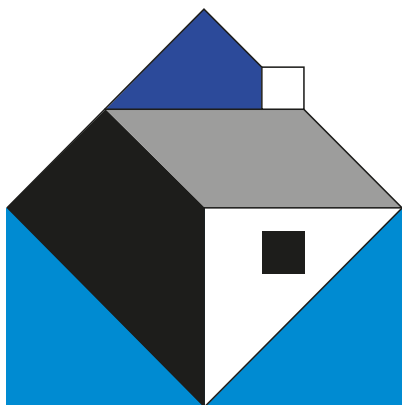
---

BOUWMAATSCHAPPIJ  
**DE MANDEL**



**INFORMATIE**  
**VOOR DE HUURDER**

---



## INHOUDSOPGAVE



Voorwoord .....	3
Bij wie kan u terecht .....	4
Zitdagen .....	10
Vakantiedagen .....	11
Sfeerbeelden van enkele plechtige momenten .....	12
Roby Dedrie – al 30 jaar een vaste waarde in De Mandel .....	14
Woningen te koop .....	16
Nieuwe bewoners in de Zeger Maelfaitstraat in Rumbeke .....	21
Win een prijs en winnaars vorig jaar .....	22
Huurdersadviesraad .....	25
Huurprijsberekening .....	28
Huurder in zicht – Etienne Berat .....	30
De grote visitatie – De Mandel scoort voortreffelijk .....	31
Bouwactiviteit van De Mandel .....	34



## VOORWOORD

*Beste huurder.*

Voor jou ligt de 13e editie van de huurdersbrochure. In de loop der jaren is deze brochure sterk geëvolueerd, maar wat niet veranderd is, is dat het een brochure is voor en door huurders. De brochure kan niet tot stand komen zonder de vrijwillige inzet van bepaalde huurders en daar ben ik dankbaar voor. Ook de visitatiecommissie heeft gezien dat De Mandel, wat huurdersbetrokkenheid betreft, al jarenlang een pioniersrol opneemt. Uit het visitatierapport komt duidelijk naar voor dat De Mandel uitstekend scoort op dit vlak, meer zelfs, de werking van de huurdersadviesraad wordt als voorbeeld beschouwd voor gans Vlaanderen. Als directeur ben ik erg trots op het visitatierapport, op verschillende vlakken scoren we erg goed – geen enkele gemengde maatschappij in Vlaanderen behaalde dergelijke hoge scores. Dit rapport is tot stand kunnen komen door weloverwogen beslissingen van het directiecomité en de raad van bestuur, maar vooral ook door de grote inzet van het personeel van De Mandel. Verder in deze brochure kan je meer lezen over de resultaten van deze doorlichting.

Nog in deze brochure vind je enkele traditionele onderwerpen terug, zoals bijvoorbeeld de huurprijsberekening, de op til staande bouwprojecten, de contactgegevens van het personeel, het advies van de huurdersadviesraad en enkele huurders die het woord nemen. Met al deze onderwerpen samen komen we opnieuw tot een fantastisch menu, waarvan je hopelijk kan genieten!

Ik wens je alvast veel leesgenot!

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

---

- ◆ Info over huren van een woning
- ◆ Info over kopen van de woning
- ◆ Info over sociale leningen
- ◆ Inschrijven op de wachtlijst van huurders en kopers
- ◆ Toewijzing van een woning en administratie van huurovereenkomsten
- ◆ Huurprijsberekening
- ◆ Betaling van de huurprijs
- ◆ Wijzigingen in de gezinstoestand en het inkomen van huurders
- ◆ Openbare verkopen

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:**

Huurprijsberekeningen, huuradministratie, huurfraude  
Telefoon: 051/23.35.24  
E-mail: charlotte.verbeke@demandel.be



**Miguel Haghedooren:**

Inschrijvingen kandidaat-huurders  
Telefoon: 051/23.35.26  
E-mail: miguel.haghedooren@demandel.be



**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**

Koopwoningen, sociale leningen  
Telefoon: 051/23.35.27  
E-mail: lizy.dierckens@demandel.be



## 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



**Sibille Depreitere:**

Registratie technische klachten, administratie onderhoud en herstellingen

Telefoon: 051/23.35.41

E-mail: sibille.depreitere@demandel.be



**Carl Vlieghe:**

Preventieadviseur, aanvraag veranderingswerken

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, ICT

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**
- ◇ 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



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





## DIENST BOUWPROJECTEN

---

- ◆ Bouwaanvragen
- ◆ Aanbestedingen
- ◆ Uitvoeren bouwprojecten

Fax dienst: 051/23.35.68



### Hilde Smits

Diensthoofd 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  
 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, afrekening huurlasten  
 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, slecht onderhoud van de woning, ...)
- 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 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)	Sociaal huis, Veurnestraat 22  Buurthuis, Korenbloemweg 3	
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 2016	
Vlaamse Feestdag	Maandag 11 juli
Collectief verlof	Van maandag 18 juli tot en met vrijdag 22 juli
O.L.V. Hemelvaart	Maandag 15 augustus
Allerheiligen	Maandag 1 november
Allerzielen	Dinsdag 2 november
Wapenstilstand	Vrijdag 11 november
Dag van de dynastie	Dinsdag 15 november
Tweede Kerstmis	Maandag 26 december

Vakantiedagen 2017	
Tweede Nieuwjaar	Maandag 2 januari
Paasmaandag	Maandag 17 april
Paasdinsdag	Dinsdag 18 april
Dag van de arbeid	Maandag 1 mei
O.L.H.Hemelvaart	Donderdag 25 mei
Pinkstermaandag	Maandag 5 juni
Pinksterdinsdag	Dinsdag 6 juni





## SFEERBEELDEN VAN ENKELE PLECHTIGE MOMENTEN

### INHULDIGING J. DEBOUTTESTRAAT IN ZARREN

In Zarren werden de nieuwe bewoners van de J. Debouttestraat onthaald op een drankje en een hapje door Directeur Stefanie Vandenabeele, voorzitter Daniël Vanpoucke, bestuurder Louis Bril en burgemeester Toon Vancoillie. De Mandel bouwde in het centrum van Zarren 19 huurwoningen en 2 huurappartementen op de site van het voor-

malig parochiaal centrum 'De Kring'. Op dezelfde site bouwde De Mandel tevens 8 koopwoningen, die momenteel klaar zijn voor verkoop. De inhuldiging vond niet alleen plaats naar aanleiding van de ingebruikname van de nieuwe seniorenwoningen, maar ook voor de aanleg van de nieuwe weg, waar men oog had voor een groene omgeving.



Op de foto zie je enkele de bewoners samen met directeur Stefanie Vandenabeele, voorzitter Daniël Vanpoucke, lid van de raad van bestuur Louis Bril, schepen Karolien Damman, schepen Stefaan Vercooren, OCMW-voorzitter Christine Logghe en burgemeester Toon Vancoillie.

### EERSTESTEENLEGGING AANLEUNAPPARTEMENTEN LANGS DE BONESTRAAT IN MEULEBEKE

Naast de bestaande serviceflats en woonzorgcentrum van het OCMW, langs de Bonestraat te Meulebeke, zal De Mandel 34 huurappartementen bouwen. Dit bouwproject ligt op wandelafstand van de markt van Meulebeke en is voorbehouden voor 65-plussers om de dienstverlening vanuit het woonzorgcentrum en dienstencentrum van het OCMW te faciliteren. De site zal ontsloten worden via

de Karel Van Manderstraat, die heraangelegd en verbreed wordt. De rest van het terrein wordt aangelegd met groen met daarin wandelpaden, een petanqueveld en een fit-o-meter. Tussen de gebouwen is er plaats voor een terras met een fonteintje, zodat ook de minder mobiele bewoners van de buitenlucht kunnen genieten. Op 19 mei vond een plechtigheid plaats voor de eerstesteenlegging.



Op de foto zie je o.a. burgemeester Dirk Verwilt, secretaris Tom Vanpoucke, bestuurders van De Mandel Louis Bril en Linda Devisch, OCMW-voorzitter Luc Vullers, voorzitter De Mandel Daniël Vanpoucke en directeur Stefanie Vandenabeele.

## PERSMOMENT IN DE KNOKUILSTRAAT IN ROESELARE

In het voorjaar konden de eerste bewoners intrekken in de gloednieuwe appartementen in de Knokuilstraat in Roeselare. De appartementen zijn gebouwd vlak naast het Woonzorg- en dienstencentrum de Zilverberg. De appartementen zijn voorbehouden voor 65-plussers die gebruik kunnen maken van alle diensten van De Zilverberg. Immers, de vorming, ontspanning en bewegingsactiviteiten van het dienstencentrum zijn ook toegankelijk voor de huurders van De Mandel.

De inhuldiging van de gedenksteen gebeurde door voorzitter Daniël Vanpoucke, burgemeester Kris Declercq, aannemer ACH Erik Liskens, directeur Stefanie Vandenabeele en OCMW-voorzitter Geert Depondt.



*Een sfeerbeeld, waarop de bewoners te zien zijn, die onthaald worden op een hapje en een drankje.*



## ROBY DEDRIE – AL 30 JAAR EEN VASTE WAARDE IN DE MANDEL

De dag van de arbeiders start veelal in de koffiehoek. Daar kunnen ze voor het werk een beetje bijpraten. Er heerst een gezellige sfeer. Klokslag 8u staat iedereen recht om aan zijn dagtaak te beginnen. Vandaag volgen we Roby Dedrie, verantwoordelijke loodgieter bij De Mandel sinds 3 augustus 1987, bijna 30 jaar dus. Met zijn jarenlange ervaring kent hij het patrimonium van De Mandel door en door. "Vandaag wordt een drukke dag in het Roeselaarse. Eerst moet een verouderde lavabo vervangen worden in het Biezenhof, vervolgens ga ik kijken in de Mandellaan wat het probleem is met de afloop van een douche. In de Mezenstraat is er blijkbaar een probleem met een verstopt toilet. Daarna ga ik naar de Achiel Denysstraat, waar een probleem is met de aansluiting van een wasmachine en tot slot zal ik bekijken hoe een vochtprobleem ontstaan is in het appartement op het Sint-Elooisplein." Eerst stopt de loodgieter in het Biezenhof, een rustige, groene wijk uit de jaren 1970. Het echtpaar Hubert en Gabriëlle ontvangt Roby met open armen en nodigt hem direct uit tot een warm kopje koffie, maar dat weigert hij. "Eerst werken! Als ik overal een praatje maak en op het gemak een koffietje drink, dan raakt de lavabo helemaal niet geïnstalleerd. Sommige mensen begrijpen dat niet, maar als je uitlegt dat je ook nog andere dagtaken hebt, dan laten ze je eerst werken."



▲ Bij het aanbellen vertelt Roby – "Hier wonen leuke mensen. Ze verzorgen hun woning erg goed. Ik ken ze al lang. Het is dan ook plezant om hierheen te komen en de bewoners tevreden te maken met een nieuwe lavabo."

Vakkundig gaat Roby tewerk, waarbij hij omzichtig de lavabo losmaakt om een nieuwe te installeren. Terwijl hij zich concentreert op zijn werk heeft hij nog wat tijd om te praten. Een lavabo vervangen kan hij ondertussen met

zijn ogen toe. "In 30 jaar is er veel veranderd bij De Mandel, sommige dingen ten goede en over andere dingen denk ik nostalgisch terug. In vergelijking met vroeger is vooral de werkdruk groter geworden. Hierbij zijn de verwachtingen hoog gespannen, zowel op het bureel, als bij de huurders. Dit maakt me soms zenuwachtig, je draagt dan ook een grote verantwoordelijkheid en ik ben me daar ten zeerste van bewust, ik wil mijn werk ook goed doen. Veel bewoners appreciëren mijn werk en het doet dan ook deugd als je merkt dat ze tevreden zijn."



▲ Tijdens het werk valt het op dat Roby geregeld gestoord wordt door een telefoontje. "Dit komt er natuurlijk allemaal bij kijken. Men heeft wel eens een vraag over een uitgevoerd werk. De tijd dat je telefonisch niet bereikbaar was, ligt al lang achter de rug."





▲ We komen aan in het Sint-Elooisplein. "Het Sint-Elooisplein is het oudste appartement van De Mandel. Er komen dan al eens wat onderhoudswerken bij kijken. Huurster Martine meldde waterschade in haar appartement en meldpunt Norbert stelde vast dat er een waterlek was in de kelder. Ik zal dit onderzoeken samen met meldpunt Norbert Feys, een vaste waarde hier in het Sint-Elooisplein. Hij kent ook alle bewoners."



▲ De begroetingen vliegen Roby om de oren als hij binnenkomt in het Sint-Elooisplein, zowel van het meldpunt, maar ook andere burens doen hun deur eens open om een woordje te wisselen.

Samen met meldpunt Norbert gaat Roby op zoek naar de oorzaak van het vochtprobleem.

Bewoonster Martine: "Ik ben zeer tevreden over de werken van Roby. Ik woon hier al 14 jaar en heb eigenlijk nog nooit klachten gehad. Roby kwam al eerder herstellingen uitvoeren bij mij en heeft me vorig jaar ook persoonlijk uit de nood geholpen." Roby vervolgt: "Martine is diabetespatiënt. Vorig jaar vond ik haar in coma op bed. Eerst was ik geschrokken, maar samen met de buurman hebben we haar bij bewustzijn gekregen met wat suikerwater. Ik ben hier dan gebleven tot de dokter ter plaatse was. Daarna heb ik de werken verder gezet. Ik wil er natuurlijk ook zijn voor de mensen zelf." Martine vervolgt: "Roby heeft me toen echt geholpen. Het was echt nodig dat de huisarts ter plaatse kwam. Met mijn ziekte moet ik wat kunnen rekenen op de mensen rond mij."

Roby kan zijn dag tevreden afsluiten. "Ik heb alles wat op mijn planning stond kunnen afwerken." Over sommige zaken overlegt hij nog even met diensthoofd Andy Debakker en besluit: "Morgen sta ik weer klaar voor een nieuwe werkdag."



Bewoonster Martine nodigt ons uit in het appartement. Om de schade vast te stellen. ►



## 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.



### 8 LOTEN BOUWGROND IN MOORSLEDE



Langs de Gentsestraat te Moorslede verkoopt De Mandel 8 kavels (lot 1 tem 8). De loten zijn voorzien voor koppelbouw ( 2 woningen aan mekaar gekoppeld).

De grondopp. liggen tussen 309 & 370 m<sup>2</sup>. Vrije keuze van aannemer of promotor.

Prijs is 178,50 €/m<sup>2</sup>.

**In een latere fase worden nog 13 koopwoningen gebouwd.**



### 1 APPARTEMENT IN POPERINGE



Het appartement maakt deel uit van een gebouw met in totaal 12 appartementen. Deze appartementen bevinden zich op wandelafstand van de Grote Markt in Poperinge.

Het appartement beschikt over een ruime living met open keuken en twee slaapkamers. Vanaf het balkon kan je genieten van de rustige, groene omgeving.

**Het appartement is vrij en dus onmiddellijk beschikbaar.**

Prijs: € 125 400 (excl. 6% BTW)





## 32 WONINGEN IN ROESELARE



Op de site "Dumont Wyckhuysse" langs Koomstraat/Bruanestraat verkoopt De Mandel eigentijdse koopwoningen. In eerste fase zijn er van de 12 woningen nog 4 te koop! In twee volgende fases worden er 28 woningen gebouwd. De verkoop van de eerste fase (14 woningen) start in het voorjaar 2017.

**Alle woningen liggen dicht bij de invalswegen van Roeselare en tegelijk dichtbij centrum en station van Roeselare.**

Prijs vanaf: € 168.392,59 (incl. 6% BTW)



## 11 WONINGEN IN OOSTNIEUWKERKE



In een nieuwe verkaveling, ten zuiden van het centrum van Oostnieuwkerke tussen de Spanjestraat en de Slijperstraat bouwde De Mandel II ruime woningen. 6 woningen hebben 3 slaapkamers en 5 woningen hebben 4 slaapkamers.

**Opgelet! Nog slechts 1 woning te koop**

Prijs: € 214.308,76 (incl. 6%BTW)



## 4 WONINGEN IN MEULEBEKE



In de Tuinwijk te Meulebeke heeft De Mandel 4 huurwoningen vervangen door 4 nieuw gebouwde koopwoningen. Alle woningen hebben vier slaapkamers.

De woningen zijn onmiddellijk beschikbaar.

**Opgelet! Nog slechts 2 woningen te koop.**

Prijs vanaf € 159.239,94 (incl. 6% BTW)



## 4 WONINGEN IN OOSTNIEUWERKE



In de Noordstraat te Oostnieuwkerke verving De Mandel 4 huurwoningen door 4 nieuw gebouwde koopwoningen met 4 slaapkamers.

**De woningen zijn onmiddellijk beschikbaar.**

Prijs vanaf € 206.424,33 (incl. 6% BTW)



## 8 WONINGEN IN ZARREN



In het centrum van Zarren bouwt De Mandel 8 koopwoningen met drie slaapkamers. Er zullen twee koppelwoningen opgericht worden en twee groepen van drie koopwoningen. De toewijzing is voorzien in de zomer van 2016.

Prijs vanaf € 191.074,19 (incl. 6% BTW)



## 12 WONINGEN IN ROESELARE



In een nieuwe verkaveling langs de Oostnieuwkerkesteenweg te Roeselare bouwt De Mandel 12 koopwoningen. Alle woningen hebben 3 slaapkamers. Via een variatie van kleurvlakken en geveldiepte wordt een gevarieerd, doch evenwichtig project gerealiseerd. De verwarming van deze woningen is met een zeer energiezuinig warmtenet.

De toewijzing is voorzien in het najaar van 2016.

Prijs is nog te bepalen.

## 14 WONINGEN IN OOSTROZEBEKE



In de Palingstraat te Oostrozebeke bouwt De Mandel in een eerste fase 14 nieuwbouw koopwoningen. De 12 koopwoningen met 3 slaapkamers worden per drie aaneengeschakeld, de 2 koopwoningen met 4 slaapkamers worden als koppelwoning gerealiseerd. De toewijzing is voorzien in het najaar van 2016. Prijs is nog te bepalen.

## 11 WONINGEN IN LEDEGEM



In een nieuwe rustig gelegen verkaveling bouwt de Mandel langs de Olmenlaan te Ledegem 11 koopwoningen met 3 slaapkamers. Het nieuwbouwproject bestaat uit 2 blokken; 1 blok met 6 aaneengeschakelde woningen en ernaast een rij van 5 woningen.

De toewijzing is voorzien in het najaar van 2016. Prijs is nog te bepalen.

## 12 WONINGEN IN DADIZELE



In het centrum van Dadizele, op wandelafstand van het voormalige Dadipark, bouwt De Mandel 12 woningen. In hetzelfde project worden er 8 huurwoningen en 21 huurappartementen gerealiseerd. Alle woningen liggen in de

verkaveling het Kapelleveld. Deze verkaveling is heel rustig gelegen en toch vlakbij het centrum. De 12 koopwoningen hebben allen 3 slaapkamers. De toewijzing is voorzien in het voorjaar van 2017.



## 4 WONINGEN IN OOSTROZEBEKE



De Mandel bouwt langs de bestaande weg in Ettingen te Oostrozebeke reeds 10 koopwoningen. In een tweede fase bouwt De Mandel 4 koopwoningen met 3 slaapkamers. Er worden twee keer twee koppelwoningen voorzien.

De toewijzing is voorzien in het voorjaar van 2017.

### ANDERE TOEKOMSTIGE PROJECTEN VOOR 2017-2018 ZIJN:

Ardoeie – Eekhoutstraat – 9 koopwoningen

Emelgem – Prinsessestraat/Kouterweg – 6 koopwoningen

Gits – Brugsesteenweg/Stationsstraat (project Lijsterbesse) – 11 koopappartementen

Koekelare – Stationsstraat – 3 koopwoningen

Roeselare – Oostnieuwkerkesteenweg/K. Duboisstraat – 11 koopwoningen

Roeselare – Sint-Elooisplein – 8 koopwoningen

Wielsbeke – Spaanderstraat/Lobeekstraat – 4 koopwoningen

Zonnebeke – Ter Berken – 2 koopwoningen

Meer info over koopprojecten die op til staan en die starten in de tweede helft van 2016 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](http://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 01 of langskomen op de burelen te Roeselare, Groenestraat 224 (bij voorkeur na afspraak).

## NIEUWE BEWONERS IN DE ZEGER MAELFAITSTRAAT IN RUMBEKE

*“Toen we het appartement voor het eerst zagen, was er meteen dat WAUW-gevoel voor ons.”*

Marc en Dina verhuisden in maart 2016 van een gezinswoning van De Mandel naar een appartement in het centrum van Rumbeke. 37 jaar woonden Marc en Dina in de Hans Memlingstraat in Rumbeke. Daar hebben ze hun 4 kinderen groot gebracht en hebben ze een mooie tijd gekend met leuke burens. Gezien de kinderen al een lange tijd uit huis waren, werd de gezinswoning groot voor het koppel. Toen ze hoorden dat De Mandel een appartement zou zetten in het centrum van Rumbeke, twijfelden ze niet lang; ze zetten zich op de wachtlijst van De Mandel voor het nieuwe project. Een jaar later al kregen ze bericht dat ze kans maakten op een appartement in de Zeger Maelfaitstraat.



▲ Dina en Marc in de inkomhal. Daar hebben ze een bloemetje neergezet na overleg met de andere bewoners. Als je uit de lift stapt, dan is er al direct wat sfeer. Door het bloemetje was er ook contact met de burens.



“Er is een zeer goed contact met alle burens. We hebben reeds kennis gemaakt met onze vier burens van ons verdiep en dat voelde goed.”

“Het is erg rustig wonen op het appartement. We horen 's avonds niets of niemand.”

“Er zijn nog andere bewoners uit onze voormalige wijk, die naar het appartement konden verhuizen. Het is leuk om hen hier opnieuw te zien.”

“We wilden verhuizen, maar wilden niet weg uit Rumbeke. Wij zijn De Mandel erg dankbaar om de kans die ze boden.”

“Vanaf het appartement zijn alle nodige winkels (bakker, carrefour, apotheek,...) op wandelafstand bereikbaar.”

“Het appartement zelf is ruim, erg comfortabel en er is veel lichtinval. Het terrasje is net groot genoeg voor ons om te genieten van de buitenlucht.”



“Als fervente tuin- en specifiek buxus-liefhebber hebben we met spijt afscheid moeten nemen van onze grote tuin in de Hans Memlingstraat.”

“Burens houden zich niet altijd aan de regels van huisvuil. Het is jammer om te zien hoe de vuilniszakken soms op de stoep blijven staan.”

*Dina heeft nog plaats voor enkele buxus-plantjes. Haar grote tuin met de vele buxussen mist ze het meest. ▼*



◀ Marc en Dina genieten vandaag volop van hun gezellige en volledig ingerichte appartement. Ze voelen zich er al van de eerste dag thuis.



## WINNAARS EDITIE 20154

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**

Sansen A. uit Diksmuide  
Declair R. uit Beveren  
Veys W. uit Roeselare  
Vermeulen J. uit Westrozebeke



Coutigny N. uit Poperinge  
Compernelle C. uit Diksmuide  
Willemys R. uit Roeselare  
Hostyn Y. uit Koekelare



**Gamma**

Vandevoorde I. uit Zarren  
Clabau E. uit Poperinge  
Casteleyn N. uit Izegem  
Rosseel N. uit Pervijze



**Standaard  
Boekhandel**

Vansteenkiste C. uit Roeselare  
De Jode T. uit Lichtervelde  
Devolder M. uit Roeselare  
Verhelle M. uit Oekene



## DOE MEE EN WIN!

Wil je in 2017 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 vóór 31/12/2016 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: .....

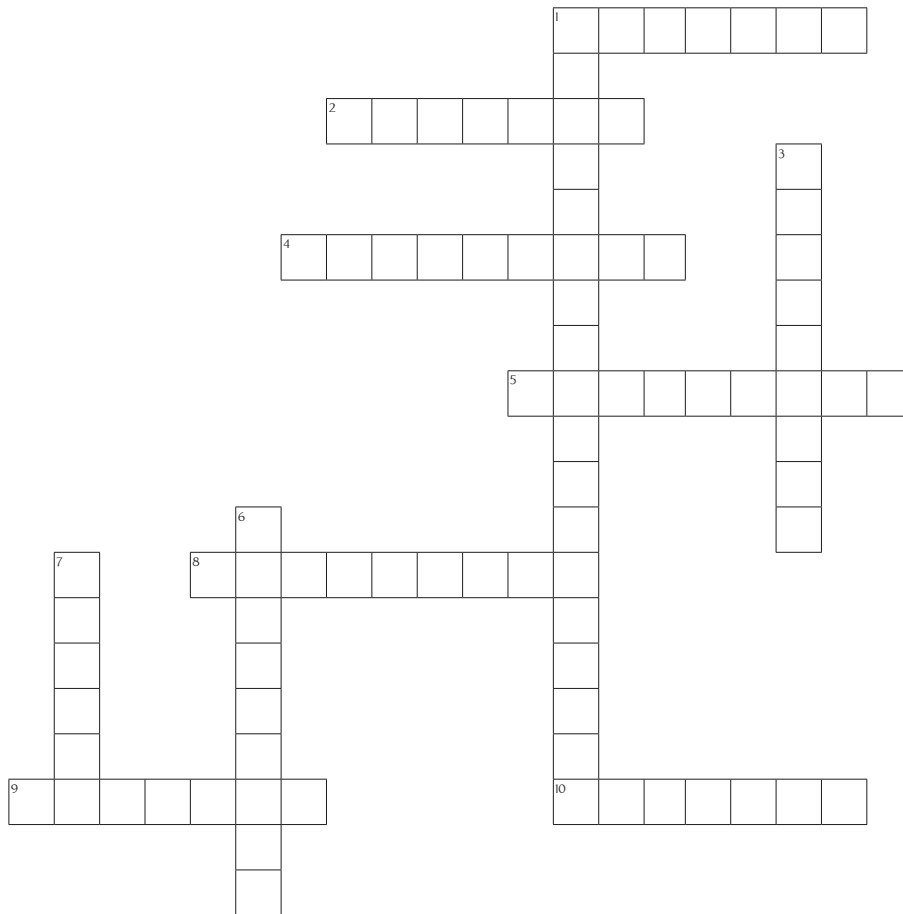
STRAAT EN HUISNUMMER: .....

GEMEENTE: .....





## KRUISWOORDRAADSEL



### HORIZONTAAL

- Als de radiator niet opwarmt, omdat er lucht in zit, dan is de \_\_\_\_\_ verantwoordelijk voor de herstelling.
- In deze gemeente organiseert De Mandel elke eerste woensdag van de maand een zitdag. (Tip: het antwoord vind je in deze brochure.)
- In welke gemeente vond de eerstesteenlegging plaats van aanleunappartementen? (Tip: het antwoord vind je in deze brochure)
- De familienaam van de winnaar uit Izegem. (Tip: het antwoord vind je in deze brochure.)
- Hoe heet de doorlichting, die De Mandel in 2015 kreeg? (Tip: het antwoord vind je in deze brochure.)
- Potje breken, potje \_\_\_\_\_.
- Lid van het directiecomité van De Mandel en tevens OCMW-voorzitter van Roeselare. (Tip: het antwoord vind je in deze brochure – hij was aanwezig op het persmoment in de Knokuilstraat.)

### VERTICAAL

- De naam van de huurderswerking van De Mandel. (Tip: het antwoord vind je in deze brochure.)
- De naam van huidig Vlaams Minister-President.
- De verantwoordelijke inspecteur die bij verhuis komt controleren of je wel degelijk woont op je domicilieadres.
- De familienaam van de techniek van De Mandel, die in deze brochure in de kijker gezet wordt.



## DE HUURDERSADVIESRAAD IS ACTIEF!

### ADVIES 2015 – WAT VINDEN DE HUURDERS BELANGRIJK?

In 2015 was de huurdersadviesraad weer enorm actief. 47 vertrekkende huurders werden bevraagd over hun tevredenheid over De Mandel en de reden van vertrek. Deze enquête vormde het uitgangspunt om te komen tot een advies in 2015. Door de vertrekkende huurder te bevragen komen we namelijk te weten wat echt op de lever ligt van een huurder. Hieronder enkele beslissingen van de raad van bestuur uitgelicht naar aanleiding van het advies van de huurdersadviesraad:

- ◆ Hoge huurlasten kunnen een probleem vormen voor sommige appartementsbewoners. Vanuit De Mandel zijn wij dagelijks bezig om **de huurlasten zo laag mogelijk** te houden, dit vanuit verschillende diensten.
  - ◇ Al vanaf het ontwerp van nieuwe gebouwen be- kijkt men vanuit de dienst bouwprojecten om de huurlasten in te dijken. Dit kan voorbeeld door de groenzone over te dragen aan openbaar domein.
  - ◇ De diensten die onderdeel uitmaken van de huur- lasten koopt De Mandel zo voordelig mogelijk in door prijsvragen. Dit voorbeeld voor het onderhoud van de lift, het groenonderhoud, de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen.
  - ◇ De lampen in de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen worden daar waar mogelijk vervangen door LED-lampen. Deze lampen zijn duurder in aankoop voor De Mandel, maar voor de huurder levert dit minder verbruik op.
  
- ◆ **Bij melding van een technische klacht moet een goede opvolging mogelijk zijn voor de huurder.** De Mandel is zich bewust dat een betere communica- tie een meerwaarde zal betekenen en daartoe is een nieuwe software aangekocht, die dit moet toelaten. Momenteel is de aangekochte software nog in volle ontwikkeling en dus nog niet in gebruik. Het gebruik is voorzien voor de nabije toekomst. De bedoeling is om huurders actief op de hoogte te brengen van beslis- singen, wijzigingen omtrent hun melding. Deze actieve berichtgeving zal in hoofdzaak verlopen via mail en sms. Daarnaast krijgt de huurder bericht wanneer de werkopdracht is ingepland en wie de uitvoerder is. In de toekomst moet het ook mogelijk worden om hetzelfde te bekomen met de planning van de externe uitvoer- ders. Wanneer een werkopdracht afgesloten wordt, zal de huurder hiervan ook bericht krijgen.

Dit zijn slechts enkele beslissingen van de raad van be- stuur. Het volledige advies met het antwoord van de raad van bestuur kan je tevens terugvinden op de website van De Mandel – [www.demandel.be/tweezijdig](http://www.demandel.be/tweezijdig).

In 2016 werkt de huurdersadviesraad volop mee aan het ontwerp van een nieuw Reglement van Inwendige Orde. Daarnaast geeft de huurdersadviesraad nog haar advies over de jaarlijkse infobrochure en de brochure voor nieuwe huurders, die na 5 jaar dringend toe was aan vernieuwing.



## DE HAR VERLEGT OPNIEUW ZIJN HORIZONTEN

“Oostende, eens helemaal anders!”

Dit jaar trok de huurdersadviesraad naar Oostende. Niet om de zee nog eens van dichtbij te zien, wel om te zien hoe huurders wonen in een sociale woonwijk of woonblok. De huurdersadviesraad maakte er kennis met enkele actieve bewoners van de Oostendse Haard en medewerkers van Samenlevingsopbouw.



*Enkele leden van de huurdersadviesraad met bewoners van de vogelwijk. De wijk kenmerkt zich door de platte daken en de gevels met wat kleur.*





*In de wijk "Apenplaneet" maken we kennis met de wijkwerker die instaat voor een goede sfeer in grote, massieve appartementsblokken. Er heerst enerzijds een gevoel van samenhang op de wijk, anderzijds brengt het samen-wonen in dergelijke grote blok wel eens wat kleine frustraties met zich mee.*

## KANDIDAAT VOOR DE RAAD?



De huurdersadviesraad is op zoek naar enkele gemotiveerde huurders met een open geest die hun mening op een constructieve manier willen delen.

Wil jij ook in dialoog gaan met de raad van bestuur?

Wil jij de stem worden voor de huurders uit je directe omgeving?

Wil je wat bijleren over sociale huisvesting in het algemeen?

Dan ben jij wellicht de geknipte persoon om deel te nemen aan de bijeenkomsten met de huurdersadviesraad.

Geïnteresseerd?

Bel of mail naar Hanne Mistiaen

051 23 35 31

Hanne.mistiaen@demandel.be



## HUURPRIJSBEREKENING 2015

### EEN GOEDE HUURPRIJS

Je woning moet betaalbaar zijn. Daarom houdt De Mandel rekening met de woning zelf, met je inkomen en met de grootte van je gezin bij de huurprijsberekening. De prijs van eenzelfde woning kan dus voor iedereen verschillend zijn. Hoe de huurprijs berekend wordt, kan je hieronder lezen.

### HOE WORDT DE HUURPRIJS BEREKEND?

$$\text{De maandelijkse huur} = \text{inkomen}/55 - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting} + \text{huurlasten} + \text{andere verhuringen}$$

Het resultaat van deze formule is de totale huurprijs. De huurprijs, zonder de huurlasten en zonder de andere verhuringen, is begrensd en de minimale en maximale huurprijzen kan je per woning terugvinden op de website van De Mandel – [www.demandel.be](http://www.demandel.be).

De maximumhuurprijs is vergelijkbaar met de prijs die je zou betalen op de private huurmarkt voor een gelijkaardige woning.

#### Inkomen

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

In 2016 is dit het inkomen van het jaar 2013. Dit inkomen van 2013 wordt geïndexeerd.

Dit getal delen we door 55.

#### Patrimoniumkorting

Afhankelijk van de kwaliteit van de woning is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Minder kwalitatieve woningen krijgen een hogere korting.

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 oudere woning. 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. In 2016 is de gezinskorting 18 euro per persoon ten laste. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast. Deze korting wordt toegepast bij elk minderjarig kind, dat bij je gedomicilieerd is en waarvoor je kinderbijslag of wezentoelage, ontvangt. Gezinsleden met een handicap (minstens 66% invalide) zijn eveneens personen ten laste.

Indien je co-ouder bent, dan kan je voor het kind dat regelmatig bij jou verblijft een halve korting krijgen van 9 euro.

Je moet hiervoor dan een verklaring op eer bezorgen. Deze verklaring moet door beide ouders ondertekend zijn. Je kan dergelijke verklaring bekomen bij de dienst Verhuring. Het co-ouderschap kan ook vastgelegd zijn in een vonnis. Een kopie van het vonnis geldt tevens als bewijs.



### De huurlasten

Dit zijn voorschotten die je maandelijks betaalt samen met de 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 je aansprakelijkheid ingevolge 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 voor het onderhoud en gebruik van de lift, het poetsen van de gemene delen, het verbruik van elektriciteit in de gemeenschappelijke gangen,....

### Andere verhuringen

Andere verhuringen betreffen bijvoorbeeld de huur van een garage, een berging,....

### BELANGRIJK

Verandert je gezinssamenstelling?

Heb je een kindje gekregen?

Is iemand van je gezin overleden?

Dan moet je dit onmiddellijk aan De Mandel melden.

Wil er iemand bij jou komen inwonen? Breng dan De Mandel **vooraf** aan het bijwonen op de hoogte.



Als er nog onduidelijkheden zijn, dan kan je contact opnemen met Charlotte Verbeke van de dienst Verhuring op het nummer 051/23 35 24.

### Opmerking!

Betaal je de huur laattijdig of niet, dan zal De Mandel onmiddellijk contact met je opnemen. Als je niet tot akkoord komt met De Mandel voor betaling van de huur, dan zal De Mandel een gerechtelijke procedure opstarten, die bij niet-betaling van de huur zal leiden tot een uithuiszetting.



## HUURDER IN ZICHT – ETIENNE BERAT

Etienne Berat (54 jaar) verhuisde 3 jaar geleden naar een nieuw project van De Mandel op het Gourverneur Vramboutplein. Daar bouwde De Mandel 4 identieke appartementsblokken telkens met 12 appartementen. 1 appartementsblok werd verkocht aan sociale kopers.

Regelmatig neemt Etienne contact op met De Mandel. Niet altijd om zaken door te geven, ook wel eens om aan te geven dat alles goed gaat in het Poperingse. Hieruit blijkt dat Etienne steeds positief ingesteld is. Etienne vertelt:



*“Ik amuseer me hier in mijn appartement. Dit ligt enerzijds aan het appartement zelf natuurlijk. Ik heb een zongericht appartement en dat is echt genieten. Aan de energiefacturen zie ik bovendien dat het enorm goed geïsoleerd is. Drie jaar geleden woonde ik nog in een oude, weinig geïsoleerde woning met wat vochtproblemen. Als je mijn huidige appartement en de huurprijs daarmee vergelijkt, heb ik me echt wel sterk verbeterd. Je kan je echter maar thuis voelen als je ook goede contacten hebt met de burens. Ik kom erg goed overeen met al mijn burens, maar in het bijzonder met Michael. Dit is een vriend geworden. Ik zie eigenlijk niet direct een minpunt, ik voel me thuis hier en dat is belangrijk.”*

*“Als appartementsbewoner zet ik me ook in voor de buurt. Als ik thuiskom heb ik graag dat het proper is, ook rond het gebouw. Daarom draag ik mijn steentje bij voor alle bewoners om het zwerfvuil op te rapen via de actie “Let’s do it in de vuilbak”. Hiermee heb ik een stukje grond rond het appartement officieel geclaimd om afvalvrij te houden.*

*Ik ben een tevreden huurder, dat mag ook eens gezegd worden.”*



## DE GROTE VISITATIE – DE MANDEL SCOORT VOORTREFFELIJK!

### Visitatierapport De Mandel, Roeselare



Visitatiegesprekken op 24 en 25 september 2015  
Definitief visitatierapport - 30 januari 2016

Zoals alle andere huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen onderging ook De Mandel in het najaar van 2015 een doorlichting van de totale werking. Het belang van zo'n visitatie valt niet te onderschatten en kan bij een slecht rapport serieuze gevolgen hebben voor een sociale huisvestingsmaatschappij. Na een periode van intensieve voorbereiding hebben 3 visitatoren gedurende 2 dagen de werking van De Mandel doorgelicht. Hierbij gingen ze gesprekken aan met de directie, de staffleden, medewerkers, huurders en zelfs lokale woonpartners. Tijdens de gesprekken had éénieder de mogelijkheid om ongezoeten zijn mening te geven over De Mandel.

Op 17 december lichtte de driekoppige visitatiecommissie het voorlopige rapport toe voor de raad van bestuur van De Mandel. En het resultaat is niet min. De Mandel kan zonder blozen zeggen dat ze de beste leerling van de klas is. Met grote onderscheiding slagen wij voor het examen. Concreet scoorde De Mandel voor 17 onderdelen "goed" en voor 5 criteria kreeg De Mandel de hoogste score "uitstekend". Geen enkele gemengde maatschappij in Vlaanderen behaalde dergelijke hoge score op dit visitatierapport. "Deze hoge score is een beloning voor het harde werk en motiveert om verder te gaan, te blijven evolueren en te reflecteren over onze werking", aldus voorzitter Daniël Vanpoucke.

Op sociaal vlak pootte De Mandel een fantastische score neer. In het rapport komt duidelijk naar voor dat de visitatoren en de gehoorde actoren de werking van de dienst Tweezijdig sterk waarden. De huurdersadviesraad

behoort zelfs tot één van de vier goede praktijken en geldt dus als een voorbeeld in Vlaanderen. De Mandel vervult reeds sedert 2008 een pioniersrol op vlak van huurdersparticipatie en -communicatie en is daar best wel fier op.

Niet alleen op sociaal vlak presteerde De Mandel erg goed, De Mandel draagt ook haar steentje bij als het gaat over het ontwikkelen van nieuwe woongelegenheden. In de periode 2010-2014 realiseerde De Mandel gemiddeld 213 nieuwe sociale huurwoningen per jaar. Daarmee is ze de best presterende SHM van de sector. Ook de komende jaren zal De Mandel haar patrimonium aanzienlijk blijven uitbreiden. Met deze nieuwe bouwprojecten wil De Mandel de lange wachtlijsten beperken en voldoen aan de noden en wensen van iedereen. Hoewel het niet altijd gemakkelijk bleek om op financieel vlak het hoofd boven water te houden, schrikte dit De Mandel niet af om te blijven inzetten op renovatie- en nieuwbouwprojecten. De visitatiecommissie spreekt dan ook vol lof over de financiële planning van De Mandel. Door de financiële planning als werkinstrument te gebruiken, kan De Mandel de impact van beleidsbeslissingen perfect inschatten.

Kostprijksbewust bouwen is één zaak, een andere zaak is om ook de kosten voor de zittende huurders beperken. Natuurlijk bepalen het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder in belangrijke mate de huurprijs, maar De Mandel spant zich ook in om de huurlasten te beperken. De visitatoren oordeelden dat De Mandel zich de laatste jaren sterk ingezet heeft om deze huurlasten zo laag mogelijk te houden en hebben die inspanningen ook beloond met een goede score. Door nieuwbouwprojecten "slim" te ontwerpen kunnen de huurlasten beperkt worden. Daarnaast koopt De Mandel de diensten, die deel uitmaken van de huurlasten, steeds zo goedkoop mogelijk in. Hier stopt het voor De Mandel echter niet. Ook het activeren en sensibiliseren van huurders om zo zuinig mogelijk om te springen met energie maakt deel uit van de strategie om de huurlasten te beperken. Deze acties en de waakzaamheid van De Mandel leiden tot lage huurlasten voor de huurders.

Dat De Mandel, volgens de visitatoren, ook evolueert naar een echte woonmaatschappij is iets waar we echt trots op kunnen zijn. Het omvangrijke actierein van De Mandel vormt een uitdaging om een kwaliteitsvolle dienstverlening te bieden. Door actieve samenwerking met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren is het voor De Mandel mogelijk om een goede dienstverlening te bieden aan al haar (kandidaat-)huurders, ook aan diegene die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen overbruggen. De goede samenwerking met de lokale woonwinkels, SVK's en OCM-



W's maakt een vlotte inschrijving van kandidaat-huurders mogelijk, een uniform inschrijfformulier voor het SVK regio Roeselare en De Mandel is hiervan een mooi voorbeeld.

Dit zijn enkele van de vele goede voorbeelden die aangehaald worden in het visitatierapport. De Mandel is trots op het rapport en nodigt alle geïnteresseerden uit om een kijkje te nemen in het rapport. Dit rapport is een openbaar document en kan nagelezen worden op onze website [www.demandel.be](http://www.demandel.be) of op de website van de visitatieraad [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be).

Dit uitzonderlijk goede rapport vormt een bijzonder grote uitdaging voor de toekomst. Deze resultaten zullen er dan ook niet toe leiden dat De Mandel de lat in de toekomst minderhoog zal leggen. Integendeel, het leren en verbeteren zit in de genen van de organisatie, aldus ook het rapport. Door middel van de huurderstevredenheidsmetingen, externe audits, de huurdersadviesraad en de goed uitge-

werkte klachtenprocedure zal De Mandel zich regelmatig een spiegel voorhouden. Ook bestaande initiatieven zullen steeds onder de loep genomen worden en waar mogelijk zal De Mandel blijven zoeken naar verbetermogelijkheden. De Mandel zal zich blijven inzetten om signalen van partners en huurders om te zetten tot verbeteracties. Als bouwmaatschappij zijn wij ons ervan bewust dat de relatie met alle actoren op vlak van sociaal wonen nodig zal blijven, om zo samen niet alleen de traditionele bouwactiviteiten te bestrijken, maar ook steeds meer het sociale domein.

Hieronder vindt u een samenvatting van het rapport. Het volledige rapport kan je nalezen op de website van De Mandel – [www.demandel.be](http://www.demandel.be) of op [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be).

De onderstaande tabel geeft per Prestatieveld (PV) en per Operationele Doelstelling (OD) een samenvatting van de beoordeling.

		Beoordeling voor huuractiviteiten	Beoordeling voor koopactiviteiten
PV 1	Beschikbaarheid van woningen	GOED	
		GOED	GOED
OD 1.1	De Mandel realiseert nieuwe sociale huurwoningen	UITSTEKEND	n.v.t.
OD 1.2	De Mandel realiseert nieuwe sociale koopwoningen	n.v.t.	GOED
OD 1.3	De Mandel brengt sociale kavels op de markt	n.v.t.	n.v.t.
OD 1.4	De Mandel verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten en sociale kavels te realiseren	GOED	GOED
OD 1.5	De Mandel stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	GOED	GOED
PV 2	Kwaliteit van woningen en woonomgeving	GOED	
		GOED	GOED
OD 2.1	De Mandel staat in voor de renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het woningpatrimonium waar nodig	GOED	n.v.t.
OD 2.2	De Mandel is milieuvriendelijk in functie van de betaalbaarheid	GOED	GOED
OD 2.3	De Mandel bouwt aanpasbaar	GOED	GOED
PV 3	Betaalbaarheid van wonen	GOED	
		GOED	GOED
OD 3.1	De Mandel bouwt prijsbewust	GOED	GOED
OD 3.2	De Mandel verhuurt prijsbewust	GOED	n.v.t.



PV 4	Sociaal beleid	GOED	
		GOED	GOED
OD 4.1	De Mandel zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	GOED	n.v.t.
OD 4.2	De Mandel voorkomt en pakt leefbaarheidsproblemen aan	GOED	GOED
OD 4.3	De Mandel betreft bewonersgroepen bij sociale huur-projecten en bij wijkbeheer	UITSTEKEND	n.v.t.
OD 4.4	De Mandel biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	GOED	n.v.t.
PV 5	Interne werking en financiële leefbaarheid	GOED	
		GOED	GOED
OD 5.1	De Mandel is financieel leefbaar.	GOED	GOED
OD 5.2	De Mandel beheerst haar kosten goed.	GOED	GOED
OD 5.3	De Mandel voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude.	GOED	n.v.t.
OD 5.4	De Mandel heeft en gebruikt een goed financieel plan.	UITSTEKEND	UITSTEKEND
OD 5.5	De Mandel streeft ernaar te evolueren naar een echte woonmaatschappij	UITSTEKEND	UITSTEKEND
OD 5.6	De Mandel beschikt over een goed systeem van interne controle.	GOED	GOED
OD 5.7	De Mandel is bereid tot verandering en verbetering.	GOED	GOED
PV 6	Klantvriendelijkheid	GOED	
		GOED	GOED
OD 6.1	De Mandel informeert burgers snel en duidelijk.	GOED	GOED
OD 6.2	De Mandel informeert beleidsinstanties en andere organisaties snel en duidelijk.	UITSTEKEND	UITSTEKEND
OD 6.3	De Mandel meet de tevredenheid van klanten.	GOED	GOED



## BOUWACTIVITEIT BIJ DE MANDEL – OOK DE VISITATOREN ZAGEN HET POSITIEF EFFECT!

Dat De Mandel als bouwmaatschappij erg actief is, dat hebben ook de visitatoren gezien. Wat het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen betreft, namelijk gemiddeld 213 nieuwe huurwoningen per jaar, behoort De Mandel tot de best presterende sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen. Op dit vlak behaalde De Mandel dan ook de maximale score “uitstekend” in het rapport. Dit is een pluim voor het geleverde werk van jaren ver, waar iedereen in De Mandel zijn steentje voor bijdraagt. Het bouwen van nieuwe huurwoningen biedt de mogelijkheid om tot een divers patrimonium te komen en vormt dikwijls een oplossing voor wachtenden op de kandidatenlijst.

Ook wat de bouw van koopwoningen betreft, levert De Mandel een goede prestatie volgens de visitatoren. Met de realisatie van gemiddeld 33 sociale koopwoningen per jaar behoort De Mandel ook op dit vlak tot één van de beste maatschappijen in Vlaanderen.

Dit resultaat in het visitatierapport is een bevestiging van het feit dat De Mandel goed bezig is en dat wil de directie in de toekomst ook verderzetten.

Momenteel zijn 41 projecten in voorbereiding of uitvoering. Dit is goed voor de realisatie van 456 huurwoningen en 186 koopwoningen in de nabije toekomst.

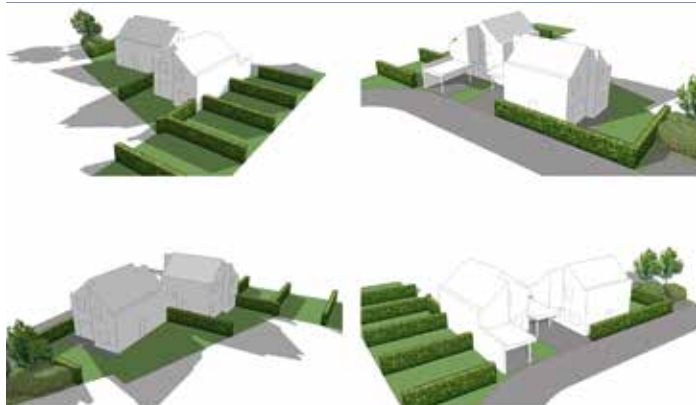
### ARDOOIE



**Bonquetstraat**  
8 huurwoningen  
(vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum:  
juni 2017

### ARDOOIE



**Eekhoutstraat – fase II**  
9 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: oktober 2017

 **BESLARE**



**Kerkplein**  
8 huurappartementen  
(sloop en vervangings-  
bouw)

Vermoedelijke startdatum:  
oktober 2016

 **DADIZELE**



**Begonialaan**  
8 huurwoningen  
(vervangingsbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
januari 2017

 **DADIZELE**



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

Vermoedelijke  
einddatum:  
april 2017



**Prinsessestraat**  
40 huurappartementen  
(sloop & nieuwbouw)

Vermoedelijke  
einddatum: april 2017



**Prinsessestraat /  
Kouterweg**  
8 huurwoningen en  
6 koopwoningen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
september 2017

## GITS



**Bruggesteenweg / Stationsstraat**  
14 huurappartementen, 11 koopappartementen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: mei 2018



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

Vermoedelijke einddatum: juli 2016



**Wallemotestraat**  
2 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: juni 2017



**Sint Laurentiusstraat**  
6 huurwoningen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
januari 2018



KOEKELARE



**Stationsstraat**  
5 huurappartementen  
en 3 koopwoningen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
november 2016



KOEKELARE



**Tuinwijk**  
10 huurwoningen  
(vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum:  
juli 2016



LEDEGEM



**Stationsstraat**  
11 huurappartementen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum:  
juni 2016

 MEULEBEKE



**Bonestraat**  
34 aanleun-  
appartementen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke eind-  
datum:  
januari 2018

 MOORSLEDE



**Camille Coolstraat**  
13 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
maart 2017

 MOORSLEDE



**Passendaalsestraat**  
14 huurappartementen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
september 2017



## OOSTROZEBEKE



Palingstraat/Meiklokjesstraat – fase II  
11 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: januari 2017



## OOST-VLETEREN



Woestenstraat/E. Devloostraat  
10 huurwoningen,  
10 koopwoningen en  
10 garages (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
januari 2018




**OUDENBURG**

**Bellerochlaan/ Ettelgemsestraat**

4 huurwoningen en  
34 huurappartementen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
maart 2018


**POPERINGE**

**Bellestraat**

11 huurwoningen en  
2 huurappartementen  
(vervangingsbouw en nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum:  
juni 2017


**POPERINGE**

**Bloemenstraat / Klaverweg**

11 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
september 2017



 **POPERINGE**



**Bommelbilk**  
18 huurappartementen  
en 7 koopwoningen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
mei 2018

 **POPERINGE**



**Burgemeester  
Mahieuplein**  
12 huurwoningen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
maart 2017

 **POPERINGE**



**H. Permekeplein - Appelgoedje**  
7 huurwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
maart 2017

 **POPERINGE**



H. Permekeplein - Appelgoedje  
6 huurwoningen en  
4 huurappartementen  
(nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
maart 2017

 **ROESELARE**



Eugeen Laridonstraat  
12 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: september 2016

 **ROESELARE**

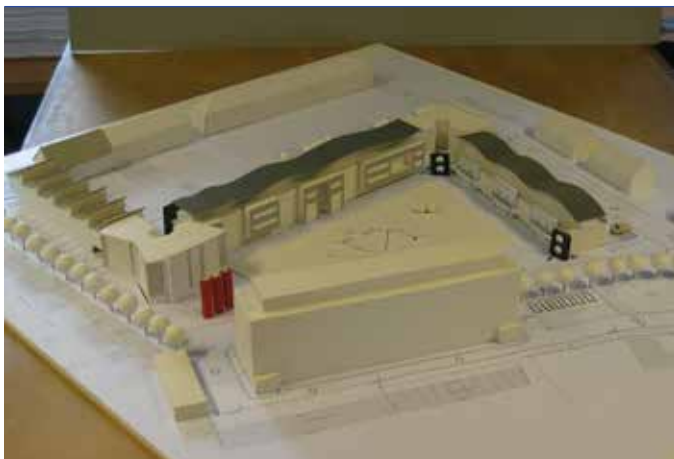


Oostnieuwkerkesteenweg/  
K. Duboisstraat/  
A. Lauwersstraat  
13 huurappartementen en 11  
koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
oktober 2016



ROESELARE



**Sint-Elooisplein**

62 huurappartementen en  
8 koopwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke startdatum: december 2016



ROESELARE



**Sparstraat**

11 huurwoningen  
(vervangingsbouw)

Vermoedelijke  
startdatum:  
juni 2016



TORHOUT



**Onze-Lieve-Vrouwstraat**

5 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum: april 2017

 TORHOUT



Zwaluwstraat / Kanariestraat /  
Koekoekstraat  
23 huurwoningen (vervangingsbouw)

Vermoedelijke einddatum:  
januari 2018

 WIELSBEKE



Spaanderstraat /Lobeekstraat  
4 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum: juni 2016

 ZONNEBEKE



Langemarkstraat –  
Hertog van Brabant  
7 huurwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: april 2017



 ZONNEBEKE



**Ieperstraat 119**

11 huurappartementen (nieuwbouw)

Vermoedelijke startdatum:  
oktober 2017

---

 ZONNEBEKE



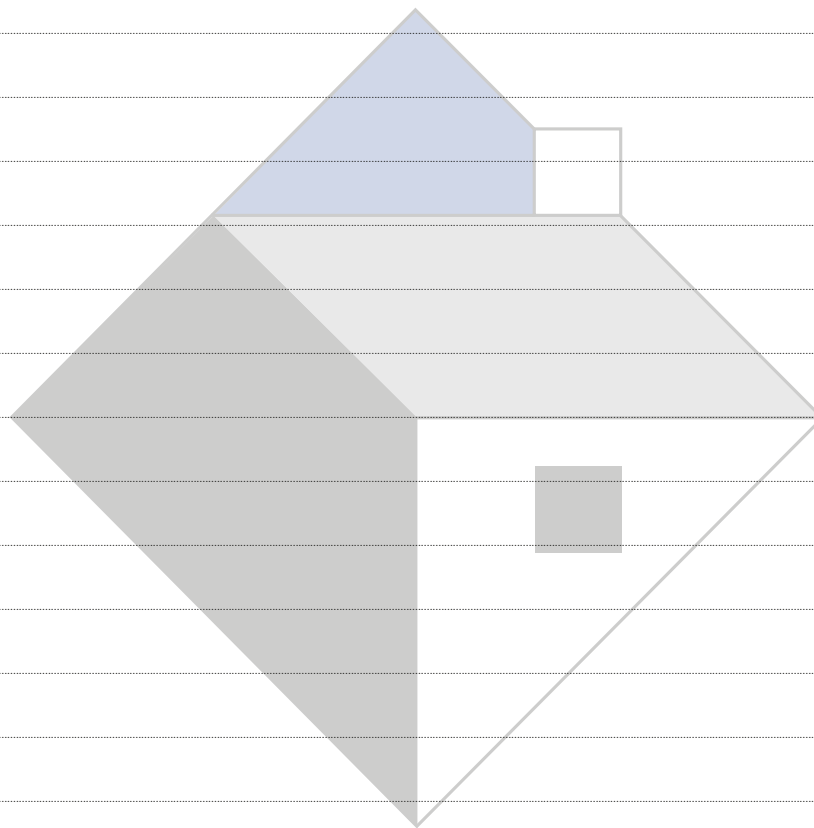
**Guido Gezellelaan / Ter Berken**

6 huurappartementen – (nieuwbouw)  
2 koopwoningen (nieuwbouw)

Vermoedelijke einddatum: mei 2017

---

# NOTITIES





## NOTITIES

