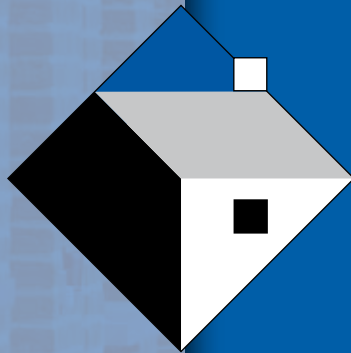


# Informatie

VOOR DE  
**HUURDER**



BOUWMAATSCHAPPIJ  
**DE MANDEL**®

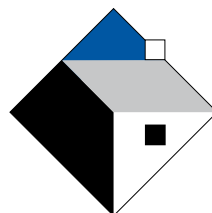




# Informatie

VOOR DE  
**HUURDER**

2011



BOUWMAATSCHAPPIJ  
**DE MANDEL**®

<b>VOORWOORD</b> .....	5
<b>BIJ WIE KAN U TERECHT</b> .....	6
<b>STAGE-ERVARING SHARLENE SEYS</b> .....	11
<b>ZITDAGEN</b> .....	12
<b>SLUITINGSDAGEN 2011-2012</b> .....	14
<b>EN DE WINNAAR IS...</b> .....	15
<b>WIN EEN PRIJS!</b> .....	16
<b>VLETERWONEN</b> .....	18
<b>HET EFRO-PROJECT</b> .....	20
<b>REPORTER VOOR ÉÉN DAG:</b>	
Nieuw diensthoofd Andy Debakker (Johan Vanhulle) .....	22
<b>HUURPRIJSBEREKENING 2011</b> .....	26
<b>TWEEZIJDIG</b> .....	28
<b>CONCIËRGES OVER HUN WIJK</b> .....	30
<b>CO, EEN GEVAAR IN HUIS</b> .....	32
<b>GAS-SANCTIES</b> .....	33
<b>SCHIMMEL</b> .....	35
<b>UW HUURWONING KOPEN</b> .....	36
<b>GEPLANDE SCHILDERWERKEN</b> .....	38
<b>BOUWPROJECTEN (LOPEND)</b> .....	39



## Voorwoord

Op 3 september 2010 bestond bouwmaatschappij De Mandel 90 jaar. In die 9 decennia is De Mandel uitgegroeid tot de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van West-Vlaanderen. Met trots kunnen we ook meegeven dat De Mandel de meest actieve bouwheer in de sociale huisvestingssector is in Vlaanderen. De Mandel kan immers terugblikken op een palmares van ruim 10 000 gebouwde sociale woonegelegenheden, waarvan op vandaag nog 4000 sociale huurwoningen.

Het 90-jarig bestaan is enerzijds een reden om te vieren, maar anderzijds zet dit ook aan tot nadenken. Hoe kunnen we het patrimonium zo goed mogelijk beheeren? Hoe snel kunnen we de verouderde woningen renoveren en optimaliseren? Het blijft een uitdaging voor De Mandel om een goede woning aan te bieden tegen een betaalbare prijs, dat is het doel dat we steeds voor ogen houden.

Met deze brochure willen we dit jaar opnieuw alle huurders op gestructureerde wijze informatie verschaffen. Belangrijk is nog om te melden dat je enkele nieuwe gezichten kan terugvinden onder het personeelsbestand van De Mandel. Dit jaar namen we afscheid van Roland Fieuw, Koen Verdrue en Peter Vanhauwaert, maar nieuwe, gemotiveerde personeelsleden kwamen in hun plaats. In 2010 en 2011 breidde De Mandel het personeelsbestand ook uit. Hiermee willen we u, de huurder, een betere dienstverlening verschaffen.

Hopelijk steekt u ook dit jaar weer wat op van editie 2011!



■ DANIEL VANPOUCKE  
ONDERVOORZITTER

■ GRIET COPPÉ  
VOORZITTER

■ BRECHT VERMEULEN  
DIRECTEUR

## BIJ WIE KAN U TERECHT?

### ■ DIRECTIE

**Brecht Vermeulen:**

Directeur

Telefoon: 051/20.12.83

E-post: info@demandel.be



### ■ SECRETARIAAT

- Contact en afspraken directie en staf
- Secretariaat en correspondentie

**Gudrun Bauwens:**

Secretariaat

Telefoon: 051/26.27.91

E-post: gudrun.bauwens@demandel.be



### ■ DIENST VERHURING, VERKOOP EN KREDIETVERLENING

- Inschrijven op de wachtlijst
- Wijzigen aanvraag
- Huurprijsberekening
- Betalingen van huur
- Wijzigingen in de gezinstoestand en het inkomen van huurders
- Aanvragen verminderingen op de huurprijs
- Info over kopen en verkopen van de woning
- Info over sociale leningen

**Mirose De Baecke:**

Diensthooft dienst Verhuring,

Verkoop en Kredietverlening

Telefoon: 051/26.27.97

E-post: mirose.debaecke@demandel.be



**Kris Vulsteke:**

Onthaal, toewijzingen, nieuwe huurders

Telefoon: 051/26.20.52

E-post: kris.vulsteke@demandel.be

**Inge Van Gheluwe:**

Huurprijberekeningen, huuradministratie

Telefoon: 051/26.27.96

E-post: inge.vangheluwe@demandel.be

**Lizy Dierckens:**

Inschrijvingen koopwoningen, sociale leningen

Telefoon: 051/26.20.56

E-post: lizy.dierckens@demandel.be

**Ineke Perdu:**

Huuradministratie, betalingen huur,  
sociale leningen

Telefoon: 051/26.27.92

E-post: ineke.perdu@demandel.be

**Elise Binamé:**

Onthaal, inschrijvingen kandidaat-huurders

Telefoon: 051/43 15 42

E-post: elise.biname@demandel.be

## ▪ DIENST GEBOUWENBEHEER

---

- Aanvraag verbouwingen, veranderingen aan de woning, bijplaatsen tuinhuis, berging, afdaken, schotelantennes, ...
- Aanvraag herstellingen

**Andy Debakker:**

Diensthofd Onderhoud en herstellingen

Telefoon: 051/26.98.36

E-post: andy.debakker@demandel.be

**Carl Vlieghe:**

Opvolging slecht onderhoud van huurwoningen,  
preventieadviseur

Telefoon: 051/43.15.41

E-post: carl.vlieghe@demandel.be

**Marnix Meersdom:**

Coördinatie onderhoud en herstellingen,  
opvolging werkopdrachten  
Telefoon: 051/26.98.30  
E-post: marnix.meersdom@demandel.be



**Ivan Wyseur:**

Nacalculatie patrimonium  
Telefoon: 051/26.20.59  
E-post: ivan.wyseur@demandel.be

**Bieke Ver Eecke:**

Plaatsbeschrijvingen  
Telefoon: 051/26.27.95  
E-post: bieke.vereecke@demandel.be



**Sibille Depreitere:**

Registratie technische klachten, administratie onderhoud en  
herstellingen  
Telefoon: 051/26.98.35  
E-post: sibille.depreitere@demandel.be

▪ **DIENST BOUWPROJECTEN**

---

- Bouwaanvragen
- Aanbestedingen
- Info nieuwe projecten

**Patricia Verstraete:**

Werftoezicht  
Telefoon: 051/26.98.32  
E-post: patricia.verstraete@demandel.be



**Koen Ingels:**

Werftoezicht  
Telefoon: 051/26.98.31  
E-post: koen.ingels@demandel.be



**Bart Sobry:**

Werftoezicht

Telefoon: 051/26.98.37

E-post: bart.sobry@demandel.be

**Sophie Bekaert:**

Administratie technische dienst

Telefoon: 051/26.27.90

E-post: sophie.bekaert@demandel.be

**Pascal Bollaert:**

Werftoezicht

Telefoon: 051/43.15.43

E-post: pascal.bollaert@demandel.be

**Thera Brugghe:**

Werftoezicht

Telefoon: 0489/22 22 31

E-post: thera.brugghe@demandel.be

**Wim Delanghe:**

Werftoezicht

Telefoon: 0489/22 22 15

E-post: wim.delanghe@demandel.be



## ▪ DIENST BOEKHOUDING EN FINANCIËN

---

- Betalingen facturen
- Terugbetaling waarborg

**Dieter De Weduwe:**

Diensthoofd dienst Administratie en Financiën

Telefoon: 051/26.20.53

E-post: dieter.deweduwe@demandel.be



**Friedel Verghote:**

Boekhouding, facturen, afrekeningen huur

Telefoon: 051/26.20.57

E-post: [friedel.verghote@demandel.be](mailto:friedel.verghote@demandel.be)



**Evelien Chys:**

Financiële planning

Telefoon: 051/26.20.51

E-post: [evelien.chys@demandel.be](mailto:evelien.chys@demandel.be)

---

▪ **KWALITEIT, ICT, PERSONEEL & ORGANISATIE**

- Kwaliteit, ICT, personeel & organisatie
- Kwaliteit van de dienstverlening
- Klachten (burenruzies, lawaaihinder, ...)
- Tweezijdig
- Personeelszaken
- Ondersteuning organisatie
- ICT

**Sam Sercu:**

Diensthooft

Sociale klachten, bemiddeling bij huurdersconflicten

Communicatie, ICT, beheer webstek

Personeelszaken, ondersteuning organisatie

Telefoon: 051/26.20.58

E-post: [sam.sercu@demandel.be](mailto:sam.sercu@demandel.be)



**Hanne Mistiaen:**

Tweezijdig - huurdersparticipatie en communicatie

Telefoon: 051/26.27.94

E-post: [hanne.mistiaen@demandel.be](mailto:hanne.mistiaen@demandel.be)



---

▪ **JURIDISCHE ZAKEN EN INTERNE CONTROLE**

**Stefanie Vandenabeele:**

Juridische ondersteuning interne diensten

Telefoon: 051/43.15.40

E-post: [stefanie.vandenabeele@demandel.be](mailto:stefanie.vandenabeele@demandel.be)



## ■ STAGE-ERVARING SHARLENE

Ik ben Sharlene Seys, studeer sociaaljuridische dienstverlening en heb ervoor gekozen om stage te lopen bij De Mandel in Roeselare. Deze keuze heb ik voornamelijk gemaakt om 2 redenen. Enerzijds vertoon ik een zeer grote interesse in de sociale huurwetgeving en anderzijds sta ik de mensen graag te woord en help ik hen graag met hun vragen.

In mijn korte stageperiode van 6 weken heb ik veel geleerd omtrent de werking en de huurders zelf. Mijn opdrachten bestaan voornamelijk uit administratief werk, dossiers inkijken en aanvullen, documenten opstellen, vergaderingen meevolgen en de wetgeving toepassen. Wat ik het minst graag doe, is het klasseren van dossiers alhoewel ik nu wel het nut zie van een gestructureerd klassemment. Doordat ik een periode heb doorgebracht aan het onthaal zullen vele huurders me al gezien hebben. Aan het onthaal voel ik me echt op mijn plaats en ik hoop daar volgend jaar een deel van mijn stage door te brengen.

Tijdens mijn tweede stageperiode zal ik me vooral concentreren op het schrijven van mijn thesis op basis van mijn ervaring bij De Mandel. Voor mijn eindwerk zou ik graag werken rond het thema 'Een sociale dienst binnen De Mandel?'. Ik stel me tot doel het belang van een sociale dienst al dan niet aan te tonen. Om tot een objectief besluit te komen zal ik andere SHM's bevragen over hun sociale dienst en de werking ervan. Zo hoop ik de voor- en nadelen van een sociale dienst binnen een sociale huisvestingsmaatschappij in het algemeen en specifiek ook binnen De Mandel tegenover elkaar te plaatsen.

Eens mijn stage er op zit, wil ik volledig klaar zijn voor de arbeidsmarkt. Ik kijk er nu al naar uit om mijn studies af te ronden, zodat ik kan werken in een plaats als De Mandel. Ik beschouw het zelfstandig werken rond klachten, inschrijvingen en adviezen dan ook als een optimale voorbereiding voor de arbeidsmarkt, maar vooraleer ik hiertoe kom, moet ik nog een stukje van de sociale huurwetgeving onder de knie krijgen.

Momenteel verlang ik vol ongeduld naar de maand september, want dan begint mijn tweede stageperiode. Het werk bij De Mandel ligt me helemaal. En wat ik nog belangrijker vind, is de sfeer op kantoor. Iedereen lijkt me naar waarde te schatten. De medewerkers van De Mandel zijn leuk om mee samen te werken en ik onthoud vooral dat het personeel steeds bereid is me te helpen.



## ZITDAGEN

Op de zitdagen kunnen alle huurders, kandidaat-huurders of geïnteresseerden terecht met al hun vragen. Een personeelslid van De Mandel zal u te woord staan en u de nodige informatie verschaffen.

### Diksmuide

elke eerste maandag  
van de maand  
van 13.30 tot 15.00u.

*Dienstencentrum  
Ten Patershove  
Maria Doolaeghestraat 2A*



### Torhout

elke laatste dinsdag  
van de maand van  
13.30 tot 15u.

*Stadhuis*



### Lichtervelde

elke laatste dinsdag  
van de maand  
van 15.15 tot 16.30u.

*Sociaal huis  
Statiestraat 1*



**Poperinge**

elke laatste vrijdag  
van de maand:

- van 14 tot 15u.  
in het Stadhuis

*Grote Markt 1 - ingang via  
Guido Gezellestraat*



Foto Bart Degrande

- van 15.15 tot 16 u.  
in de Korenbloemweg 3  
(Bellewijk)

*Buurthuis Korenbloemweg*

**Langemark**

elke eerste woensdag  
van de maand:  
van 15.15 tot 16.30u.

*in het gemeentehuis,  
Kasteelstraat 1,  
Langemark*

**Staden**

elke eerste woensdag  
van de maand:  
van 13.30 tot 15u.

*in de burelen van het OCMW,  
Hospitaalstraat 1, Staden*

**Zitdag  
Voorzitter**

elke maandagvoormiddag:  
van 10.30 tot 11.30u.

*in het stadhuis te Roeselare*



## VAKANTIEDAGEN

Hieronder vindt u een oplijsting van de dagen waarop De Mandel niet bereikbaar is.

### VAKANTIEDAGEN 2011

Donderdag 2 juni	O.L.H.Hemelvaart
Maandag 13 juni	Pinkstermaandag
Dinsdag 14 juni	Pinksterdinsdag
Maandag 11 juli	Feestdag van de Vlaamse Gemeenschap
18 tot en met 22 juli	Collectief verlof
Maandag 15 augustus	O.L.V.Hemelvaart
Maandag 1 november	Allerheiligen
Dinsdag 2 november	Allerzielen
Vrijdag 11 november	Wapenstilstand
Dinsdag 15 november	Dag van de dynastie
Maandag 26 december	2 <sup>e</sup> kerstdag

### VAKANTIEDAGEN 2012

Maandag 02/01/2012	Tweede Nieuwjaar
Maandag 09/04/2012	Paasmaandag
Dinsdag 10/04/2012	Paasdinsdag
Dinsdag 01/05/2012	Dag van de arbeid
Donderdag 17/05/2012	O.L.H. Hemelvaart
Maandag 28/05/2012	Pinkstermaandag
Dinsdag 29/05/2012	Pinksterdinsdag



## WINNAARS EDITIE 2010

Vorig jaar maakten we opnieuw 15 deelnemers gelukkig met een bon naar keuze. Sportievelingen, doe-het-zelvers, natuurliefhebbers en boekenwormen kunnen zich dit jaar uitleven in hun favoriete winkel.



**GAMMA**

**Bouckenooghe F. uit Moorslede**

**Compernelle C. uit Diksmuide**

**Tetaert C. uit Poperinge**

**Vandaele W. uit Ichtegem**



**Bruneel M. uit Ledegem**

**Van Neer S. uit Moorslede**

**Vromman M. uit Roeselare**

**Desmedt J. uit Ledegem**

**Standaard  
Boekhandel**

• JE VINDT ER MEER DAN JE ZOEKT •

**Chaffart H. uit Diksmuide**

**Decock L. uit Westrozebeke**

**Dekeyrel T. uit Pervijze**

**Desmedt M. uit Ledegem**

**DECATHLON**

**Dekoning J. uit Moorslede**

**Vanacker J. uit Diksmuide**

**Vanlake D. uit Oekene**

## WIN EEN PRIJS!

Beste Lezer,

Wil u ook kans maken op een prijs? Vul dan onderstaande woordzoeker in. Als u alle gevraagde woorden doorstreept, dan houdt u nog enkele letters over. Met deze letters kan u het gevraagde woord vormen.

### HOE KAN IK WINNEN?

- Vul de woordzoeker in.
- Geef hieronder het woord dat we zoeken.
- Kruis in onderstaande lijst de prijs aan die het best bij u past.
- Vul uw naam en adres in.
- Knip deze pagina uit.
- Stuur deze pagina naar: De Mandel, dienst Tweezijdig, Botermarkt 30, 8800 Roeselare.

### DE PRIJZEN (kruis aan welke prijs u wenst te ontvangen)

- Een cadeaubon van de doe-het-zelf keten 'Gamma' ter waarde van €30.
- Een cadeaubon van het tuincentrum 'Floralux' ter waarde van €25.
- Een cadeaubon van de 'Standaard Boekhandel' ter waarde van €30.
- Een cadeaubon van de sportwinkel 'Decathlon' ter waarde van €30.
- 2 tickets voor het pretpark Plopsaland.

NAAM EN VOORNAAM

ADRES

TELEFOONNUMMER

GEZOCHT WOORD



K	Z	E	S	T	I	E	N	S	O	C	R	I	N	C
H	E	A	P	R	A	T	E	N	B	O	T	L	A	O
U	E	T	H	U	I	X	S	V	E	K	W	E	K	N
U	S	T	E	I	U	N	G	S	T	R	E	Z	I	T
R	S	M	A	L	A	T	E	Y	A	I	E	I	J	A
D	Z	I	E	Z	O	L	S	H	L	J	Z	T	K	C
E	C	V	H	A	A	P	P	C	E	G	I	D	E	T
R	S	H	A	R	L	E	N	E	N	E	J	A	N	E
D	I	R	E	C	T	E	U	R	I	N	D	G	J	R
A	D	M	I	N	I	S	T	R	A	T	I	E	V	E
C	V	R	E	B	M	E	T	P	E	S	G	N	Q	N





**HORIZONTALAAL**

1. Waarvoor staat de letter 'A' in GAS? .....
2. Het handig boekje voor huurders over herstellingen en onderhoud van de woning en alles wat kan/mag/moet heet .....
3. GAS-amtenaren kunnen jongeren vanaf ..... (schrijf voluit!) jaar bestraffen met een geldboete van maximum € 125.
4. Wat is de voornaam van de studente die dit jaar stage liep bij De Mandel? .....
5. Welke functie heeft Brecht Vermeulen in De Mandel? .....
6. Bij een burenruzie probeer je in de eerste plaats best eens met elkaar te .....
7. De Mandel werd gesticht op 3 ..... 1920.
8. Wat is de afkorting van centrale verwarming? .....

**VERTICAAL**

9. Wat is de familienaam van het personeelslid van De Mandel dat zich bezighoudt met de financiële planning Dellingstraat 57 - 2800 Mechelen, Belgium .....
10. Potje breken, potje .....
11. Als de radiator niet opwarmt omdat er lucht in zit, moet de huurder/mandel (schrap wat niet past) de kosten dragen. (antwoord in ZieZo-boek)
12. Bij structurele fouten aan de woning (bv. vochtschade) is de huurder verplicht om De Mandel te .....
13. Jaarlijks zal een onderhoudsfirma je CV-ketel .....
14. Hoe heet de dienst van De Mandel die als doel heeft de stem van de huurders te laten horen? .....
15. Aangezien De Mandel woningen verhuurt over een uitgestrekt gebied in Zuidwest-Vlaanderen, is het hoofdkantoor in Roeselare niet voor alle huurders even gemakkelijk bereikbaar. Om alle huurders te woord te staan organiseert De Mandel maandelijks ..... in verschillende steden en gemeenten.
16. "Een 'ja' kun je ....., een 'nee' heb je al."

**DIAGONAAL**

17. Hoe wordt een dakvlakraam ook wel genoemd? .....
18. Waar (stad) is het hoofdbureau van De Mandel gelegen? .....
19. De ruimte rond de CV-..... moet je altijd vrij houden.

**1 LETTER**

20. Iedereen kent wel het azerty-toetsenbord dat bij ons gebruikt wordt om te typen. In Nederland gebruikt men een ander toetsenbord waarbij de letter 'a' van azerty vervangen door de letter '.....'

**TIP:** Met de overgebleven letters kan je de afkorting SHM voluit schrijven.

## ■ VLETERWONEN - Een droom die werkelijkheid wordt

### ■ VLETERWONEN - WAT?

Vanuit het verlangen naar integratie creëert de overheid bepaalde initiatieven die mensen met een beperking zelfstandig laten wonen. Een verlangen naar zelfstandigheid komt steeds weer naar voor bij mensen met een grote beperking, maar door de handicap is het voor velen niet mogelijk om alleen te wonen in een gewoon huis. VLETERWONEN biedt echter wel een oplossing, VLETER staat namelijk voor Vrij Leven En Toch Een Ruggensteun. Door een samenwerking tussen instituut Dominiek Savio en De Mandel kon het project verwezenlijkt worden. Momenteel zijn er 17 woonegelegenheden voor mensen met een grote beperking.

### ■ PROBLEMEN BIJ DE TOTSTANDKOMING

In december 2010 trokken de bewoners na lang wachten eindelijk in hun gloednieuwe woning. De totstandkoming van dit project liep echter niet van een leien dakje. Vooral de financiële kant van de zaak bezorgde zowel De Mandel als dienstencentrum Dominiek Savio heel wat kopzorgen. Dergelijk project vervolledigen is namelijk duur voor De Mandel, erg duur. Daarnaast bestond er ook financiële onzekerheid bij de kandidaat-huurders zelf, want de ziekenkosten lopen hoog op als je alleen woont. Zou er voldoende budget zijn om de nodige zorgen te verkrijgen als ze zelfstandig wonen? Tussen het voorontwerp van de site en de uiteindelijke vervollediging van de 17 woonegelegenheden zat een periode van 10 jaar. Met vallen en opstaan werd het definitief ontwerp goedgekeurd, om dan na langdurige studie over te gaan tot de effectieve bouw van het project.

### ■ WIE KAN WONEN IN DE VLETERSTRAAT?

Dominiek Savio, een instituut dat mensen begeleidt met een handicap, gaf aan welke mensen in aanmerking kwamen voor het project VLETERwonen. Alle bewoners hebben stuk voor stuk hun eigen beperkingen die zelfstandig wonen in feite onmogelijk maakt. Door hun invaliditeit hebben zij dagelijks assistentie nodig van gezinshulp en thuisverpleging. Daarnaast is er ook behoefte aan opvang in week-



*De nieuwe woonegelegenheden in de Koolkampstraat te Gits.*



*Plechtige inhuldiging van het VLETER-project in januari 2011.*

ends en 's nachts. Buiten die normale werktijden kunnen bewoners echter niet rekenen op gezinshulp en thuisverpleging, maar wel op een persoonlijke assistent. Binnen het complex is een nachtdienst aanwezig die assistentie verleent aan de verschillende bewoners. Door hun budgetten samen te voegen is deze persoonlijke assistentie 's nachts en in het weekend nu betaalbaar geworden. De bewoners zijn zwaar hulpbehoevend, maar kunnen ondanks hun handicap een vorm van autonomie verkrijgen. Voor de bewoners is het zelfstandig wonen een droom die werkelijkheid wordt. Eindelijk een plaats die ze kunnen inrichten naar eigen smaak. Een steekje waar ze zichzelf kunnen zijn, zonder de constante aanwezigheid van personeel.

## ■ 17 AANGEPASTE WOONGELEGENHEDEN

De samenwerking tussen de verschillende partners: De Mandel, Dominiek Savio en In-Ham resulteerde in 17 woongelegenheden aangepast op maat van de bewoners. Dit betekent dat niet enkel voldaan is aan de basisaanpassingen voor rolstoelpatiënten, maar dat In-Ham eveneens kijkt voor individuele aanpassingen. In-Ham ontwerpt technologische hulpmiddelen ter ondersteuning van personen met een beperking omwille van hun handicap. Vooral voor keukens en badkamers zijn de nodige aanpassingen gebeurd, zodat de bewoners zo comfortabel mogelijk kunnen wonen.

## ■ GELIJKAARDIGE PROJECTEN IN DE TOEKOMST?

Volgens directeur Brecht Vermeulen is dit project uniek omwille van het concept, de prachtige ligging en de experimentele manier van werken. Het is een kers op de taart, maar gelukkig zijn niet alle projecten zo arbeidsintensief. Eigenlijk is het ook niet de taak van een sociale huisvestingsmaatschappij om dergelijke aangepaste woningen te bouwen. Toch bestaat er een tendens, waarbij een grotere vraag is naar aangepaste, maar betaalbare woningen. In de toekomst staan er nog 2 aangepaste projecten op til in Rumbeke (Roeselare) en Emelgem (Izegem). De projecten verschillen echter wel van VLETERwonen in de zin dat er geen individuele aanpassingen zullen verwezenlijkt worden op maat van de huurder. Hier vertrekken we van basisaanpassingen, zodat de woningen bijvoorbeeld toegankelijk zijn voor rolstoelpatiënten. Er zal ook geen dienstverlening zijn zoals die nu bestaat in VLETERwonen.

## ENERGIEJACHT EN BEPERKTE RENOVATIES IN DADIZELE, DIKSMUIDE EN ZONNEBEKE

Bouwmaatschappij De Mandel werd gesticht in 1920 en is hiermee één van de oudere sociale huisvestingsmaatschappijen. Enerzijds een reden om trots te zijn op de aloude status die verworven werd in de loop der tijd, anderzijds zet dit ook aan tot nadenken. Het patrimonium van De Mandel is verouderd en moet up-to-date gehouden worden. Om te voldoen aan de huidige comfortnormen renoveert De Mandel systematisch alle woningen uit de jaren 1950 en 1960. Maar wat met de woningen uit de jaren 1970? Vaak zijn deze woningen onvoldoende geïsoleerd met een hoge energiefactuur als gevolg. De stijgende energieprijzen vormen al geruime tijd een bron van bekommernis voor velen en dus ook voor sociale huisvestingsmaatschappijen, want hoe kunnen de mensen nog sociaal huren als een steeds groter gezinsbudget besteed wordt aan al te hoge energiefacturen?



*Voorzitter van het OCMW Vanoost Norbert geeft een woordje uitleg bij het project aan de betrokken bewoners van Dadizele.*

Met het EFRO-project in Diksmuide, Dadizele en Zonnebeke hadden we dan ook maar één doelstelling voor ogen: de energiekost voor de huurders doen dalen. Dit kan door de woningen energie-efficiënt te maken door renovatie, maar ook door rationeel om te gaan met energie.

Door het concrete karakter van het project was het eenvoudiger om de huurders te sensibiliseren energiebesparend te leven nog voor de definitieve start van de werken. Zowel voor als na de renovatiewerken noteren de bewoners hun meterstanden, zo is het mogelijk het persoonlijk energieverbruik van de bewoners in kaart te brengen. Met een waaier aan kleine vuistregels en energietips geeft de energiesoelier<sup>1</sup> aan hoe een bewoner zuinig kan omspringen met bepaalde energiebronnen zonder in te boeten aan comfort.

De verantwoordelijkheid ligt natuurlijk niet geheel bij de bewoners, ook De Mandel kan haar steentje bijdragen. Daarom diende De Mandel eind 2010 een subsidie-aanvraag in om de woningen in drie wijken aan de hand van EFRO-subsidies te isoleren. In maart kwam echter de teleurstellende beslissing van het subsidie-agentschap dat ze het project in Diksmuide en Dadizele niet subsidieert, enkel voor de 50 woningen in Zonnebeke worden subsidies voorzien.

Als bouwmaatschappij kunnen we onmogelijk alle woningen op eigen kosten energie-efficiënt maken zonder dat de investering zich terugbetaalt. De sociale huurprijsberekening is wettelijk vastgelegd. Hierdoor betalen sociale huurders in principe geen euro extra bij het uitvoeren van dergelijke comfortverbeteringen. Nu stelt zich de vraag hoe we kunnen investeren in energiebesparing voor zittende huurders



*Een voorbeeld van vloerisolatie op een zolderverdieping.*



*Isolatie werken in een woning van SHM Elk Zijn Huis. Dit resultaat wil De Mandel ook bekomen voor de woningen in Dadizele, Zonnebeke en Diksmuide.*

<sup>1</sup> De energiesoelier wil u helpen om energie te besparen. Hij is opgeleid om energiebesparende ingrepen uit te voeren bij de mensen thuis.



*Een energiescan wordt uitgevoerd bij huurster Maria Delputte in Diksmuide. De verschillende partners Stad Diksmuide, OCMW Diksmuide, WoonWinkel West en De Mandel zijn hier vertegenwoordigd.*

zonder financiële middelen. Het blijft een doelstelling van De Mandel om alle woningen voldoende te isoleren, maar momenteel ontbreken de instrumenten om dergelijke investeringen terug te verdienen. Hier schiet in eerste instantie de Vlaamse regering tekort. Toch blijven we niet bij de pakken zitten en houden we onze belofte om energiebesparingen in Diksmuide en Dadizele waar te maken zonder subsidies.

Dit jaar voorzien we voldoende budget om de werken in de 70 woningen uit te voeren in Dadizele en Diksmuide, mits een vertraging van enkele maanden. Met de renovatiewerken beoogt De Mandel niet enkel een verhoogd comfort, maar wil zij vooral een lagere energiefactuur in de hand werken. In de woningen moet de energiekost dalen door:

- Het plaatsen van een centrale verwarming met een condenserende gasketel,
- Het plaatsen van luchtdicht uitgevoerd schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing,
- En het isoleren van de dakconstructie.

Concreet wil De Mandel deze energiebesparende renovatiewerken in de herfst van 2011 nog aanvatten, zodat de energiekost van de bewoners zo snel mogelijk daalt.

Dit project is uniek en kan slechts slagen door een goede samenwerking van verschillende instanties. De bewoners hebben reeds 4 maanden op rij hun meterstanden genoteerd, waardoor het mogelijk was het persoonlijk energieverbruik in kaart te brengen. Aan de hand van de vastgestelde gegevens verkregen door het wekelijks noteren van de meterstanden kunnen de energiesnoeiers tips op maat van de huurders geven. Bij de tweede deelname aan energiejaacht in 2011-2012 hopen we dat onze inspanningen van 2011 het gewenste resultaat zullen geven.

In samenwerking met de betreffende gemeenten zal De Mandel samenwerken om de bewoners een jaar lang te begeleiden door antwoord te geven op al hun vragen in bewonersvergaderingen en huisbezoeken. Slechts door de combinatie van de verschillende actoren kon het project tot nu toe slagen. Tot in 2012 blijven we samenwerken rond dit project, zodat een afdoende antwoord gegeven kan worden op vragen als:

- Wat is het verbruik van de bewoners net na Energiejaacht? Met andere woorden hoe kunnen kleine investeringen en gedragsveranderingen een invloed hebben op het energieverbruik?
- Is het persoonlijk verbruik laag of hoog in vergelijking met het gemiddelde?
- Hoe bepalend zijn de renovatiewerken van De Mandel? Kunnen we stellen dat het energieverbruik van de bewoners daadwerkelijk gedaald is?

Met een tweede deelname aan Energiejaacht wensen we de bewoners verder te begeleiden om te voorkomen dat het toegenomen comfort niet leidt tot een meerverbruik.

## ■ INTERVIEW door conciërge Johan Van Hulle

Diensthoofd Gebouwenbeheer Andy Debakker is een nieuw gezicht in de werking van De Mandel, daarom lijkt het ons opportuun het diensthoofd eens extra onder de aandacht te brengen in deze editie. Conciërge Johan Van Hulle staat in ieder geval te popelen om kennis te maken en al zijn vragen te stellen.



Hoewel ze elkaar nooit eerder ontmoet hebben, verloopt het eerste contact tussen de conciërge en het diensthoofd hartelijk. Beiden halen aan dat het belangrijk is om goede contacten te hebben met de technische dienst. Ook telefonisch contact verloopt vlotter eenmaal je elkaar al ontmoet hebt. Johan Van Hulle vormt het meldpunt voor 10 afzonderlijke appartementen en voor ongeveer 20 huurders, het is in die zin ook nuttig om een vlotte communicatie op te bouwen met de technische dienst van De Mandel.

### **J.V.H.: U werkt sinds oktober 2009 bij De Mandel. Wat waren uw eerdere ervaringen?**

**A.D.:** Eerder werkte ik in de technische dienst van een ziekenhuis in het Brusselse. Ik bekommerde me vooral over reparaties van machines, investeringen voor verbouwingen,... Mijn huidige job ligt dus min of meer in de lijn van mijn eerdere werkervaring.

### **J.V.H.: Hoe bent u op deze job gebotst?**

**A.D.:** Hoewel ik me altijd geamuseerd heb in mijn vorige job, werd de afstand naar Brussel me te veel. Eigenlijk was de dagdagelijkse trip naar de hoofdstad nu wel nog te doen, maar wat me vooral tegen de borst stootte was de afstand die afgelegd moest worden om collega's eens te zien buiten de normale werkomstandigheden. Persoonlijk vind ik het van uiterst belang om een goede band op te bouwen met alle collega's. Als je in Brussel werkt, lukt het echter niet altijd om op zondag eens binnen te springen bij een collega. Ik moest ook vaak passen voor babyborrels, een drink na het werk,... Voor mij persoonlijk was het dus in de eerste plaats belangrijk om in de streek een job te vinden die beantwoordde aan mijn profiel. Bij het lezen van de zondagskrant op een zondagmorgen sprong de vacature van De Mandel me in het oog met het gekende vervolg.

### **J.V.H.: Wat waren uw verwachtingen toen u bij De Mandel begon?**

**A.D.:** Eigenlijk was ik nog niet zo vaak in contact gekomen met sociale woonwijken, maar wat me zeer bekommerde was de staat van de huizen. Ik wilde er meteen in vliegen om het bestaande patrimonium zo goed mogelijk te beheren. Na bijna 2 jaar kan ik wel al besluiten dat het als sociale huisvestingsmaatschappij niet gemakkelijk is om bepaalde doelen te bereiken.

### **J.V.H.: Op de technische dienst is er wellicht veel contact met huurders over bepaalde technische problemen. Bij wie kunnen huurders terecht, als ze technische mankementen vaststellen in hun woning? Hoe worden de meldingen verder verwerkt?**

**A.D.:** Als er dringende herstellingen moeten gebeuren dan raad ik de huurders aan om Sibille te contacteren. Zij kan de meldingen direct opnemen in het systeem en zorgen voor een vlotte afhandeling van de herstelling. In appartementsgebouwen proberen we een vinger aan de pols te houden door de conciërges tweewekelijks op te bellen. Vroeger was er nogal wat chaos rond de meldingen van herstellingen in de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Nu is er een aanspreekpunt in de meeste appartementsgebouwen. Het meldpunt neemt de verantwoordelijkheid op zich om alle technische defecten direct te melden aan Sibille.

In het tweewekelijks onderhoud met de conciërges proberen we alle huurders van het appartementsgebouw op een snelle en efficiënte manier te bereiken.

**J.V.H.:** Dat klopt! Als ik een mail krijg van De Mandel dan print ik de mail altijd uit. Als de mensen dan een vraag stellen dan kan ik met de mail er op duiden dat bepaalde zaken niet direct opgelost kunnen worden. Zo gebeurt het wel eens dat de poetsvrouw ziek is. Als ik daarvan een melding krijg via mail dan kan ik de huurders te woord staan.

**J.V.H.: Bestaat er een mogelijkheid om de melding op te volgen? Een soort registratiesysteem zoals bestaat voor kandidaat-huurders die hun plaats op de wachtlijst opvragen.**

**A.D.:** Helaas staan we nog niet zover. Momenteel is het administratief ook niet mogelijk om de huurders bij de melding al meteen een uniek nummer mee te geven. Om overbelasting van onze technische dienst te vermijden, willen we ook niet om de haverklap gevraagd worden naar een welbepaalde melding. Alle dringende herstellingen voeren we binnen de twee weken uit, als de herstelling dan nog niet uitgevoerd is dan delen we dit ook mee aan de huurders.

**J.V.H.: Wat zijn uw doelstellingen de komende jaren bij De Mandel?**

**A.D.:** Ik wil vooral streven naar een betere dienstverlening voor alle huurders. Als een huurder belt voor een herstelling die ten laste van De Mandel valt dan wil ik die herstelling binnen de twee weken behandeld zien. Met de externe aannemers lukt dit ondertussen al aardig. Op ons tweewekelijks onderhoud met de aannemers overlopen we alle herstellingen en eventuele problemen. Als de aannemer de herstelling niet kan oplossen binnen de vooropgestelde twee weken dan moet de huurder gecontacteerd worden.

Ik kan echter niet ontkennen dat we binnen de huidige technische dienst een achterstand hebben voor kleine herstellingen die niet uitbesteed worden. Telefonisch is het ook niet altijd even gemakkelijk om vast te stellen hoe ernstig de situatie is. Een goed voorbeeld is een huurder die opbelt met de mededeling dat zijn oprit niet meer in orde is, maar wat houdt dit precies in? Hiervoor moeten we steeds ter plaatse gaan kijken en we komen vaak tot de vaststelling dat dit voor de ene een oprit vol putten en kraters is en voor de andere een degelijke oprit waarvan de voegen een beetje loskomen. Eenzelfde melding kan dus een verschillende afhandeling hebben. Vooral wat de controlebezoeken betreft zitten we een beetje strop, maar we werken de achterstand zo snel mogelijk weg.

**J.V.H.: Wat ziet u als de grootste uitdaging binnen uw functie?**

**A.D.:** In mijn korte loopbaan bij De Mandel heb ik gemerkt dat de vaste kosten van de huurders nogal hoog oplopen. Door energie-efficiënte renovatiewerken uit te voeren kan een bouwmaatschappij de factuur van gas en elektriciteit doen dalen. Doordat het patrimonium van De Mandel sterk verouderd is, wordt het een helse taak om alle woningen optimaal te isoleren en renoveren. In afwachting van deze renovatiewerken stel ik me tot doel om de mensen zo goed mogelijk te begeleiden in hun energieverbruik.

Concreet wil ik dit met bepaalde huurders realiseren door deelname aan energiejacht. Met dit project duiden we huurders erop dat ze heel wat centen kunnen besparen door kleine gedragsveranderingen. De energiefactuur doen dalen kan zonder aan comfort in te moeten boeten, vaak zijn het erg banale zaken die het verschil maken. Door een goede begeleiding beseffen huurders dat bepaalde zaken enorme energievreters zijn.

**J.V.H.: Krijgt u voldoende ruimte en financiële mogelijkheden om uw doelstellingen te verwezenlijken?**

**A.D.:** Als er voldoende cash zou zijn dan zou ik vanzelf ruimte en tijd creëren, maar ik mag me geen illusies maken. Zolang er geen financiële middelen zijn, kunnen we slechts beperkt renoveren. Zelf zou ik graag alle oude CV-ketels willen vervangen, maar dat kan nu eenmaal niet, dus vervangen we stelselmatig alle ketels die de onderhoudsfirma afkeurt. Zo hoop ik dat de huurders in de hoogste nood snel geholpen worden.

**J.V.H.:** Jaarlijks komt er in de meeste woningen een onderhoudsfirmalangs voor het onderhoud van de CV-ketel. Als huurder bekostig je deze service via de huurlasten, maar de kosten hiervan kunnen hoog oplopen. Voor mij persoonlijk komt dit neer op bijna 150€ per jaar, niet weinig als je weet dat de onderhoudsfirmameestal slechts een half uurtje ter plaatse is. Wat is uw mening hierover?

**A.D.:** Tja, ik begrijp dat 150€ veel is, maar aan de andere kant moet je ook het totaalplaatje bekijken. De Mandel heeft geopteerd om een onderhoudscontract op te leggen aan de huurders, omdat een huurder verondersteld is de ketel goed te onderhouden en dus te voorzien van een jaarlijkse onderhoudsbeurt. Zonder het contract moet de huurder zelf een onderhoudsfirmacontacteren en zelf opdraaien voor de kosten van wisselstukken. Doordat De Mandel heel veel woningen in éénzelfde contract heeft opgenomen, kunnen de kosten in geval van grote herstellingen voor de huurder gedrukt worden. Daarbij komt nog dat een snelle interventie en alle wisselstukken inbegrepen zijn in het onderhoudscontract. Dus als je als huurder problemen ondervindt met de verwarmingsketel dan komt de onderhoudsfirmazonder meerkosten bij u langs.

**J.V.H.:** Is het mogelijk om dergelijk onderhoudscontract op te leggen aan de huurders?

**A.D.:** De kosten aan de CV-ketel zijn sowieso ten laste van de huurder, dus kunnen we het onderhoudscontract ook opleggen aan de huurder. Wanneer de ketel afgekeurd is en buiten werking gezet wordt dan zal De Mandel op advies van de onderhoudsfirmade CV-ketel vervangen. De huurder krijgt in deze situatie gratis een gloednieuwe CV-ketel.

**J.V.H.:** Energiefacturen vormen een grote bekommernis voor vele huurders. Een oude CV-ketel is dan ook geen cadeau als je de factuur van de gasleverancier krijgt. Hoe kijkt u op energiebesparende renovatiewerken?

**A.D.:** Hoe vlugger alle woningen goed geïsoleerd worden, hoe beter ik zal slapen. Nu lopen deze energie-efficiënte renovatiewerken minder vlot dan ik aanvankelijk had gedacht. Als eigenaar-bewoner kan je rekenen op subsidies van de Vlaamse overheid en bespaar je ook nog eens op uw gas- en elektriciteitsfactuur. Als eigenaar-verhuurder ligt dit enigszins anders. Eerst en vooral kan De Mandel niet rekenen op dezelfde subsidies als particulieren, daarnaast komt nog eens dat De Mandel geen hogere huur kan vragen als de woningen gerenoveerd zijn en dus ook de energiefacturen zakken. Dus alle voordelen komen bij de huurders terecht, wat op zich wel rechtvaardig is, maar toch moet een sociale huisvestingsmaatschappij op meer middelen kunnen rekenen van de overheid om een beperkte renovatie uit te voeren in de huurwoning. Veel woningen uit de jaren 1970 en 1980 moeten dringend voorzien worden van zolderisolatie, dubbel glas of een nieuwe CV-ketel. Het grootste pijnpunt is dat we niet sneller kunnen werken, zolang we geen extra subsidies verkrijgen van de Vlaamse regering.

**J.V.H.:** Heeft u een zicht op het aantal woningen dat onvoldoende geïsoleerd is?

**A.D.:** Eén van de eerste dingen die ik als diensthoofd gedaan heb is een overzicht maken van alle woningen die onvoldoende geïsoleerd zijn. Eerlijk gezegd ik was zelf stomverbaasd over het grote aantal, 2200 woningen van De Mandel moeten geoptimaliseerd worden. Hiervan zijn alle woningen die gebouwd zijn voor 1970 opgenomen in een renovatieplanning. Deze woning worden nagenoeg met de grond gelijk gemaakt, maar mijn bekommernis is het onderhoud van de woningen uit de jaren 1970 en 1980.

**J.V.H.:** Bestaat er een mogelijkheid om deze woningen te voorzien van dubbel glas en zolderisolatie?

**A.D.:** De mogelijkheid is er, maar de financiële capaciteit blijft het grote pijnpunt. Zolang er geen extra subsidies zijn kunnen we slechts 150 woningen op jaarbasis aanpakken. Als we op dit tempo bezig blijven dan zijn alle woningen pas binnen 15 jaar opgeknapt. Dit tempo zal zeker opgedreven worden, want de Vlaamse regering is van plan om boetes op te leggen aan sociale huisvestingsmaatschappijen die hun woningen onvoldoende isoleren. Nu maar hopen dat ze ook cash voorzien vooraleer ze de huisvestingsmaatschappijen beboeten.



**J.V.H.:** In het interview met diensthoofd bouwprojecten hadden we het in de vorige editie over de verhuis naar de Groenestraat. Dit blijft natuurlijk een grote verandering voor zowel de huurders als voor het personeel. Hoever staan de plannen met het nieuwe kantoorgebouw? Zijn er nog recente wijzigingen aangebracht?

**A.D.:** De plannen zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. Met het nieuwe kantoorgebouw willen we vooral een vlottere dienstverlening verschaffen aan de huurders. Op het gelijkvloers zijn er meerdere loketten en afhankelijk van de vraag kan je je als huurder rechtstreeks richten tot het loket van de technische dienst of van de dienst verhuuring.

**J.V.H.:** Wat zal er gebeuren met de huidige burelen van De Mandel op de Botermarkt?

**A.D.:** Het idee leeft om de bureelruimtes te renoveren tot appartementen. Er is hierover weliswaar nog niets beslist dus dat is nog toekomstmuziek.

**J.V.H.:** Worden het opnieuw studio's voor 1 persoon?

**A.D.:** Er staat daarover nog niks vast, maar als we opteren om de bureelruimtes te renoveren dan zullen er wellicht ruimere studio's of appartementen gecreëerd worden.

**J.V.H.:** Wat is uw persoonlijke mening over de plannen van de nieuwe burelen?

**A.D.:** Er is een contrast tussen de huidige burelen en de nieuwe. Momenteel zitten we goed gelokaliseerd in het centrum van Roeselare, maar de bureelruimtes zelf zijn allesbehalve comfortabel. Er is te weinig ruimte om vergaderingen te beleggen, het onthaal is niet goed georganiseerd en de verschillende diensten zitten verspreid over 6 verdiepingen, wat de werking niet ten goede komt, vooral als je bedenkt dat één en dezelfde dienst verspreid is over verschillende bureelruimtes. Wat ik en wellicht ook vele huurders wel zal missen is de locatie. Zelf kom ik met de trein naar het werk en dat zal wat omslachtiger zijn als het hoofdkantoor van De Mandel niet langer in het centrum van Roeselare gesitueerd zal zijn.



*Kantoor Groenestraat voor 2011*



*Kantoor Groenestraat december 2010*



*Nieuw kantoor Groenestraat 2012*

**J.V.H.:** In West-Vlaanderen is De Mandel momenteel de grootste speler in de sociale huisvestingssector. Hoe zie jij de plaats van De Mandel als SHM binnen 20 jaar?

**A.D.:** De Mandel zal mijn inziens nog steeds de grootste SHM zijn van West-Vlaanderen. Het bestaande patrimonium zal waarschijnlijk alleen maar groeien de komende jaren. Ik kan me niet inbeelden dat De Mandel plots afstand doet door de verkoop van een groot deel van het patrimonium. De grootste uitdaging zal er wellicht in bestaan om een betere service te verlenen aan de senioren. Veel ouderen hebben nood aan een serviceflat, maar kunnen dergelijke woonst niet betalen. Als SHM kunnen we echter wel inspelen op de grotere vraag naar goedkopere seniorenwoningen nabij een ondersteunende dienst.

**J.V.H.:** Tot slot nog een persoonlijke vraag. Zijn er bepaalde zaken of dossiers waarvan u wakker blijft liggen?

**A.D.:** Persoonlijk neem ik veel zaken ter harte en stel ik mezelf tot doel om alle huurders een energiezuinige en comfortabele woning te bieden. Dit is echter een grotere uitdaging dan aanvankelijk gedacht: Hoe zullen we ooit voldoende financiële middelen verkrijgen om de verouderde woningen up to date te houden? Een slaapprobleem heb ik echter niet en dat wens ik ook zo te houden. Als ik moe ben dan val ik als een blok in slaap.

## HUURPRIJSBEREKENING 2011

### HOE KUNNEN WE DE HUURPRIJS BEREKENEN?

De huurprijsberekening 2011 gebeurt op dezelfde manier zoals in 2010. Naar jaarlijkse gewoonte berekenen we de huurprijs aan de hand van de gezinsgegevens en de gegevens van de woning.

#### 1) GEZINSGEGEVENS

Voor de berekening moeten we weten hoeveel het **totale gezinsinkomen** van drie jaar geleden bedraagt. Dat moeten we indexeren.

Van bepaalde gezinsleden telt het inkomen niet mee, nl.:

- Gezinsleden, waarvoor kinderbijslag wordt verkregen.
- Inwonende kinderen van 18 tot 25 jaar die de ouderlijke woning nooit verlaten hebben.
- Gehandicapte gezinsleden tot de 2e graad.
- Ouders en grootouders ouder dan 65 jaar.

M.O.: Van ouders en grootouders die jonger zijn dan 65 jaar telt slechts de helft van het inkomen mee.

Daarnaast moeten we weten hoeveel personen er ten laste zijn, want daarvoor krijgt u een korting van 17€ op de basishuurprijs.

Wie wordt beschouwd als persoon ten laste?

Als 1 persoon ten laste:

- Kinderen die minderjarig zijn en gedomicilieerd zijn in de woning of waarvoor kinderbijslag betaald wordt.
- Gehandicapten (+66% arbeidsongeschikt)

Als 2 personen ten laste:

- Gehandicapte kinderen die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag wordt betaald.

Als 1/2 persoon ten laste:

- Kinderen die minderjarig zijn of waarvoor kinderbijslag betaald wordt, waarvan slechts één ouder in de woning woont (co-ouderschap) en waarvoor een verklaring is gemaakt door de tweede ouder dat het kind daadwerkelijk regelmatig in die woning verblijft.

#### 2) GEGEVENS VAN DE WONING

Elke sociale woning heeft een **marktwaarde**. Dit bedrag is vergelijkbaar met de gemiddelde huurprijs van een gelijkaardige woning op de private huurmarkt. Een notaris schat een aantal woningen van De Mandel en bepaalt zo de marktwaarde. De marktwaarde wordt ieder jaar op 1 januari bijgewerkt. Zij wordt niet gebruikt in de berekening, maar dient als richtbedrag voor de basishuurprijs.

Bij het begin van een huurcontract wordt de **basishuurprijs** van een woning vastgelegd. De basishuurprijs is gelijk gesteld aan de marktwaarde van die woning op dat moment. Bij elke verjaardag van het contract wordt de basishuurprijs geïndexeerd. Na negen jaar wordt de basishuurprijs terug gelijkgesteld aan de marktwaarde op dat tijdstip.

Voor het jaar 2011 heeft de overheid een **referentiehuurprijs** vastgelegd. De reële huur bedraagt minimum de helft van de referentiehuurprijs en maximum 1/57 van het belastbaar inkomen en tot de maximum basishuur 2011.

## ■ DE HUURPRIJSBEREKENING

In 2011 vertrekt de berekening van de referentiehuurprijs, het gezinsinkomen en de gezinsgegevens van de huurder. Het resultaat van de formule geeft de te betalen huurprijs in het nieuwe systeem.

Dit resultaat:

- Mag niet hoger zijn dan de basishuurprijs
- Mag niet hoger zijn dan 1/57 van het gezinsinkomen
- Mag niet lager zijn dan de helft van de referentieuur

Bovenop de aangepaste huurprijs brengen we ook nog de huurlasten in rekening.

Wat zijn huurlasten?

Huurlasten zijn een vergoeding voor de levering van goederen en diensten.

Huurlasten in de meeste gezinswoningen:

- Onderhoud CV-ketel
- Brandverzekering met afstand van verhaal

De huurlasten in appartementsgebouwen lopen vaak hoger op, aangezien er gemeenschappelijke kosten zijn, voorbeeld:

- Onderhoud lift
- Poetsen gemeenschappelijke delen
- Gemeenschappelijke verbruikskosten (elektriciteit, water)
- ...

## ■ WIJZIGINGEN IN DE HUURPRIJS

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast. Herzieningen in de loop van het jaar zijn mogelijk in volgende gevallen:

- Bij overlijden of pensionering en wanneer inwonenden, van wie het inkomen in aanmerking komt, de woning verlaten. Zodra u de nodige bewijsstukken bezorgt aan Inge Vangheluwe kan zij uw huurprijs herzien.
- Als uw inkomen gedurende 3 opeenvolgende maanden met minstens 20% daalt t.o.v. het geïndexeerde inkomen van 2008 kan u een herziening van uw huurprijs vragen. Hiervoor dient u opnieuw de nodige bewijsstukken aan te leveren.
- Alle personen die komen inwonen moeten hun inkomen bezorgen voor de herberekening van de huur.
- Alle wijzigingen in de gezinstoestand: geboorte, overlijden, inwonen, huwelijk, werkloosheid,... moet u onmiddellijk meedelen aan de dienst Verhuring.

## ■ VRAGEN?

### **Inge Van Gheluwe:**

Huurprijsberekeningen, huuradministratie

Telefoon: 051/26.27.96

E-post: [inge.vangheluwe@demandel.be](mailto:inge.vangheluwe@demandel.be)



## TWEEZIJDIG



Voor het derde jaar op rij hebben de leden van de huurdersadviesraad zich ingezet voor de belangen van alle huurders. In 2010 verdiepte de adviesraad zich in het onthaalbeleid van De Mandel. Dit leverde enkele concrete veranderingen op:

- De **openingsuren** waren niet aangepast aan huurders die een nine-to-five job uitoefenen. Om alle huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn heeft de Raad van Bestuur het advies positief beantwoord. Na een overleg met de werknemers van De Mandel, de adviesraad en de raad van bestuur kwamen we tot volgende wijziging:

	Voormiddag	Namiddag
Maandag	<b>8u-12u</b>	<b>13u-17u45</b>
Dinsdag	<b>8u-12u</b>	<b>Op afspraak</b>
Woensdag	<b>Op afspraak</b>	<b>Op afspraak</b>
Donderdag	<b>8u-12u</b>	<b>13u-16u</b>
Vrijdag	<b>8u-12u</b>	<b>Op afspraak</b>

- De infrastructuur van het **kantoor op de Botermarkt** leent zich er niet toe om een optimaal onthaalbeleid te ontwikkelen voor de huurders. Toch kan op een goedkope manier wat meer privacy gecreëerd worden. Bezoekers die het huidige kantoor op de Botermarkt bezoeken kunnen vaststellen dat een gevoel van privacy gecreëerd is door een folie op het glas tussen de wachtruimte en de onthaalruimte.
- Ook het onthaal van het **nieuwe kantoorgebouw in de Groenestraat** werd onder de loep genomen. De leden van de adviesraad hebben de plannen bestudeerd en gevraagd aan de raad van bestuur rekening te houden met volgende zaken:
  - Een permanent bemande balie voorzien met een doorverwijsfunctie. De persoon aan de balie zal een beperkt takenpakket krijgen, zodat de klantenservice voor alle bezoekers verbetert. Een receptioniste zal zich de onthaalfunctie geheel toe-eigenen.
  - Vandaag is De Mandel telefonisch moeilijk te bereiken doordat een klantvriendelijk systeem gehanteerd wordt. Bij de verhuis zal het keuzesysteem vervangen worden door een receptioniste. Wie dan contact neemt met De Mandel zou de receptioniste aan de lijn krijgen en niet langer de telefooncentrale. Zo beoogt De Mandel een klantvriendelijk en efficiënt telefoonbeleid.



Leden van de huurdersadviesraad gaan in discussie.



*Huurders worden uitgenodigd door bewonersgroep van Eeklo. Door de werkwijze van andere bewonersgroepen kan de huurdersadviesraad haar eigen werking evalueren en eventueel verbeteren.*

- Bepaalde problemen moeten achter gesloten deuren besproken worden. In de ontwerpplannen van het nieuwe kantoorgebouw zijn enkele kleine lokalen voorzien die grenzen aan de ont-haalruimte. Zo kunnen bezoekers vlot geholpen worden zonder dat ze zich naar de lawaaierige burelen moeten begeven.
- Op de Botermarkt is het niet altijd eenvoudig om te parkeren. Het nieuwe bureel is daaren-tegen wel zeer goed gelegen om gratis en dichtbij te parkeren. Daarvoor moeten echter wel voldoende parkings voorzien worden voor de bezoekers. De raad van bestuur stelt dat er voor-aan het gebouw 20 parkeerplaatsen voorzien worden, waarvan 2 voor mindervaliden. Naast de autostandplaatsen voorzien we tevens plaats voor een fietsenstalling voor 14 fietsen.
- Het stokpaardje van de adviesraad is **open communicatie** naar de huurders. Diverse informatie moet de huurders bereiken op diverse manieren, daarop hamert de adviesraad jaar na jaar en het blijkt te werken. De informatiedoorstroming mag niet enkel gebeuren per brief, maar moet ook verspreid worden via andere kanalen; vb. folders, website, digitale nieuwsbrief, infobrochure, het stadskrantje, e-mail,... De Mandel volgt de adviesraad volledig en pleit in haar communicatieplan steeds weer voor een meersporenbeleid.

Het volledige advies kan nagelezen worden op de website van tweezijdig [www.tweezijdig.be](http://www.tweezijdig.be)

Wil u zich ook inzetten voor alle huurders of wil u meewerken aan het ontwerp van deze brochure?  
Vraag meer info bij:

**Hanne Mistiaen:**

Tweezijdig - huurdersparticipatie en communicatie

Telefoon: 051/26.27.94

E-post: [hanne.mistiaen@demandel.be](mailto:hanne.mistiaen@demandel.be)



## ■ CONCIËRGES over hun appartementsgebouw

### 'DE OUDE KLINIEK'

De werken rond ons gebouw hebben erg lang aangesleept, wat enorm veel overlast met zich heeft meegebracht. Uiteindelijk heeft het wachten wel geloond, want het resultaat mag er nu zijn. De aanblik van ons appartementsgebouw oogt erg mooi nu. Het is veel leuker wonen in een nette omgeving. Niet alleen de parking en de binnenkoer zijn afgewerkt met oog voor het esthetische aspect, maar ook de groene omgeving werd eindelijk prachtig ingeplant. Als kers op de taart kreeg ons gebouw dit jaar ook een mooie naam, namelijk 'De Oude Kliniek'. Residentieplaten hangen bij de hoofdingangen dat brengt nu net dat 'ietsje' meer met zich mee. Natuurlijk zijn er zoals overal wel kleine frustraties die blijven bestaan bij de bewoners, maar we pogen de communicatie met De Mandel op peil te houden.



*De conciërge staat met enkele bewoners voor het appartementsgebouw.*

### 'RIJK DER ZINNEN'

Eind oktober organiseerde de conciërge van de Mariastraat een bewonerstreffen. Het opzet was om met alle burens eens samen te zitten en te praten over koetjes en kalfjes. Om alles zo ongedwongen mogelijk te houden verzamelden alle bewoners op de binnenkoer van het appartement en was het de bedoeling dat iedereen één fles drank met zich meebracht. Velen kwamen met boodschappentassen vol drank en versnaperingen. Volgens de aanwezigen was de organisatie echt geslaagd doordat bijna alle bewoners aanwezig waren. Voor individualisme en onverschilligheid is geen plaats in Rijk der Zinnen, wat telt op het bewoners-treffen is het scheppen van een sociale band tussen de burens zonder zich op te dringen. Het smaakt zeker naar meer, nu al kijken ze uit naar dag van de burens op de laatste vrijdag van mei. Editie 2011 wordt vast nog grandiozer.



### 'HOF TER FONTAINE'

Residentie 'Hof ter fontaine' is georiënteerd rond een binnenplein. Het terras van de meeste bewoners kijkt dan ook uit op diezelfde binnenkoer, waarbij je als bewoner zicht hebt op een grijze stenen massa. Voor de huurders wilde De Mandel graag een groenere omgeving creëren, waarvan iedereen kan genieten. Het is echter niet gemakkelijk om in het centrum van Lichtervelde een groene omgeving te creëren. Bewoners moeten namelijk nog de mogelijkheid hebben om er te parkeren. Om de dagelijkse grijze sleur toch een beetje kleur te geven luisterde De Mandel naar de bewoners ter plaatse. Er werd een bepaald budget uitgestoken en met dit budget werd uiteindelijk geopteerd voor een grote bloembak opgevuld met wat plantjes. Deze bloembak prijkt nu fier op de binnenkoer van residentie 'Hof ter fontaine'. Een kleine attentie die wat sfeer brengt.



### 'LATOOUR'

In verschillende appartementsgebouwen zorgt restafval voor één of andere vorm van irritatie: te vroeg of te laat buitenplaatsen, verkeerd sorteren, lekkende zakken,.... Gemeenschappelijke ruimtes zijn van en voor iedereen en mogen in geen geval gezien worden als een stortplaats voor afval. In residentie 'Latoour' heeft de conciërge gezorgd voor een passende oplossing. Sinds juni 2009 is dit Roeselaarse appartement bewoond en de laatste twee jaar is de leefbaarheid en de samenhang onder de bewoners er alleen maar op vooruitgegaan.

Conciërge Marleen spreekt tot De Mandel: 'Vaak zijn de bewoners welwillend, maar verloopt de communicatie niet al te vlot. Op een bepaald ogenblik kwam ik tot de vaststelling dat sommige bewoners de afvalkalender van MIROM niet volgden, wat geleid heeft tot heel wat wreveld onder de bewoners. Nu hebben we dit opgelost door een eenvoudig bordje op te hangen, waarop staat wat MIROM ophaalt in de desbetreffende week. Dit bordje pas ik zelf wekelijks aan. Het is een simpele, maar efficiënte oplossing. Sinds het meldingsbord zijn er geen problemen meer gesignaleerd over restafval en ruiken de gemeenschappelijke delen altijd even fris. Als conciërge speel ik dan ook kort op de bal; bij het minste vuiltje grijp ik direct in door verkeerd gesorteerd afval te verwijderen.'



## ■ CO EEN GEVAAR IN HUIS! <sup>2</sup>

### ■ WAT IS CO (OF KOOLMONOXIDE)?

CO is een giftig gas, dat ontstaat door verbranding. Je ziet het niet en je ruikt het niet. Daarom is het ook zo gevaarlijk.

CO kan komen uit:

- De kachel,
- De open haard,
- De ketel van de centrale verwarming,
- De schouw,
- De boiler voor warm water,
- Het gasvuur.

Als die niet goed werken of als er niet genoeg verluchting in de kamer is. Het is dan ook om veiligheidsredenen dat De Mandel in de meeste woningen een onderhoudscontract voorziet voor de centrale verwarming. Let er wel op dat uw CO-kachel correct aangesloten is. Vraag een vakman om de kachel aan te sluiten en de schouw te vegen.

### ■ HOE MERK JE DAT ER CO IN DE KAMER IS?

Dit kunnen de eerste tekenen van CO zijn:

- Je huisdieren worden onrustig of vallen flauw,
- De waakvlam is geel in plaats van blauw,
- De ramen of muren dampen aan (condens),
- Je voelt je plots moe,
- Je krijgt hoofdpijn,
- Je voelt je misselijk.

### ■ WAT TE DOEN ALS ER CO IN DE KAMER IS?

Doe ramen en deuren open.

Schakel het verwarmingstoestel uit.

Ga naar buiten.

Bel de 100.

### ■ MEER INFO?

Bel gratis naar de Vlaamse overheid op het nummer 1700 of bezoek de website [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

Er is een folder beschikbaar op [publicaties.vlaanderen.be](http://publicaties.vlaanderen.be)



Wanneer het gastoestel niet meer goed werkt ontstaat er een grote oranje vlam in plaats van een blauwe vlam. Dit wijst op CO-gevaar.

<sup>2</sup> Info op [publicaties.vlaanderen.be](http://publicaties.vlaanderen.be)



## ■ GAS

### ■ GAS, DE OPLOSSING VOOR OVERLASTPROBLEMEN?

Lawaaihinder, burenoverlast, overlast door huisdieren, ... zijn veel voorkomende problemen, waarmee De Mandel steeds meer mee te maken heeft. Met de huurdersadviesraad werken we dit jaar tevens rond een overlastprocedure, maar De Mandel heeft geen politiebevoegdheid. Voor kleine overtredingen en overlastproblemen verwijst De Mandel u door naar de GAS-ambtenaar van uw gemeente.



Voor sommige huurdersgeschillen werkt De Mandel samen met de wijkagent.

### ■ WAT IS GAS?

De afkorting GAS staat voor Gemeentelijke Administratieve Sancties. Sinds 1999 werd een wet ingevoerd waarbij kleine overtredingen niet meer bestraft worden door de strafrechtbank, maar door de gemeenten. Zij kunnen overlast en kleinere overtredingen door personen vanaf 16 jaar bestraffen met een geldboete tot € 125, voorafgaand met een poging tot bemiddeling en vanaf 18 jaar kan men een geldboete opleggen van maximum € 250. De gemeente kan ook vergunningen schorsen of intrekken of een inrichting sluiten, al dan niet tijdelijk. Om hier tegen in beroep te gaan zal de jeugdrechtbank bevoegd zijn voor jongeren tot 16 jaar, voor alle anderen is de politierechtbank bevoegd.

### ■ WAT KAN DE GEMEENTE BESTRAFFEN?

- Vandalisme;
- Lawaaihinder;
- Hondenpoep;
- Graffiti spuiten;
- Vuilnis op straat;
- Stelen van gewassen;
- Vuurwerk aansteken;
- Vechtpartijen zonder gewonden;
- Affiches kleven zonder aanvraag.<sup>3</sup>

### ■ BIJ WIE KAN JE TERECHT OM ZAKEN TE LATEN VASTSTELLEN?

Om dergelijke zaken te melden kan men terecht bij de politie of gemeentelijke ambtenaren die deze problemen kunnen vaststellen. De straf wordt opgelegd door een sanctionerend ambtenaar of door het college van burgemeester en schepenen.

<sup>3</sup> (Wikipedia, 2010)



Hoofdinspecteur Wouter De Lombaerde geeft extra info over de werking van de wijkdienst en de GAS-sancties.

### ■ WAT ZIJN MIJN RECHTEN?

Indien men niet akkoord gaat met de straf kan men binnen de 15 dagen het tegenbewijs leveren. Men heeft steeds recht op het aanstellen van een advocaat en recht op inzage in het dossier.<sup>4</sup>

### ■ IN WELKE GEMEENTEN WORDT GAS TOEGEPAST?

Niet in elke gemeente waar De Mandel huur- of koopwoningen heeft, wordt GAS toegepast. Hieronder een kort overzicht van de steden en deelgemeenten waar GAS reeds ingevoerd werd:

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koekelare</li> <li>▪ Staden</li> <li>▪ Hooglede</li> <li>▪ Poperinge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ieper</li> <li>▪ Langemark-Poelkapelle</li> <li>▪ Zonnebeke</li> <li>▪ Roeselare</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ledegem</li> <li>▪ Izegem</li> <li>▪ Ingelmunster</li> <li>▪ Meulebeke</li> </ul>
--	--	--

Enkele gemeenten nemen de toepassing ervan in overleg of wensen GAS op korte termijn in te voeren. (VWSG, 2009)<sup>5</sup>

<sup>4</sup> (Stad Kortrijk, 2011)

<sup>5</sup> (VWSG, 2009)

## ■ SCHIMMEL IN UW WONING?

In een aantal woningen van De Mandel is er sprake van één of andere vorm van schimmel. Afhankelijk van de aard van de schimmel is het mogelijk om als huurder de vervelende vlekken te voorkomen.



In een vochtige kamer is vaak sprake van zwarte puntjes in de hoeken van de kamer.

### ■ HOE KAN IK SCHIMMEL VOORKOMEN?

Gezien schimmels zich gemakkelijk vermenigvuldigen in een vochtige ruimte is het belangrijk om de relatieve vochtigheid in de woning zo laag mogelijk te houden. Om schimmelvorming te voorkomen is het belangrijk alle ramen tweemaal per dag open te zetten gedurende 15 minuten. Langer is niet nodig en in de winter zelfs af te raden.

### ■ HOE KAN IK SCHIMMEL VERWIJDEREN?

Maak het oppervlak lichtjes nat met een mengsel van water en azijn of met een desinfecterend ontsmettingsmiddel (vb. Dettol). Laat het oppervlak even drogen en verwijder de laatste sporen met gewoon afwasmiddel.

De schimmel blijft terugkomen ondanks toepassing van bovenstaande tips!

In verouderde woningen is er soms sprake van een structureel probleem, waardoor de relatieve vochtigheid in de woning steeds hoog blijft. Als na toepassing van bovenstaande tips de schimmel niet verwijderd is, neemt u best contact met:

#### **Sibille Depreitere:**

Registratie technische klachten,  
administratie onderhoud en herstellingen

Telefoon: 051/26.98.35

E-post: [sibille.depreitere@demandel.be](mailto:sibille.depreitere@demandel.be)



## UW HUURWONING KOPEN?

### VOORWAARDEN

Als huurder kan u uw huurwoning kopen als u voldoet aan bepaalde voorwaarden:

- U bent hoofdhuurder van de woning  
M.O.: Een volwassen kind kan de woning NIET kopen, zelfs niet als een bijvoegsel aan het huurcontract werd getekend.
- U woont minstens vijf jaar ononderbroken in uw huidige woning
- De woning is minstens 15 jaar oud. De woning is dus gebouwd voor 1997.
- Enkel gezinswoningen worden verkocht.  
M.O.: Stapelwoningen, seniorenwoningen, appartementen, bungalowwoningen worden nooit verkocht.

### PROCEDURE

Voldoet u aan de voorwaarde en heeft u interesse in uw eigen huurwoning? Houd dan zeker ook rekening met de vaste kosten om de procedure op te starten.

1. Administratiekosten: 50 €
2. Schattingskosten: 240 €
3. Metingskosten: 180 €
4. Bodemattest en kadastrale legger: 40 €
5. Energieprestatiecertificaat: 250 €
6. Keuring elektrische installatie: 140 €

Er moet dus een som van **900 €** betaald worden om de procedure op te starten. Deze som kan niet gec recupereerd worden als de koop niet doorgaat!

### DE WONING KOPEN

Zodra u de kosten betaald heeft, zet De Mandel de procedure in gang. De Mandel zorgt voor het metingsplan, het bodemattest, de schatting, het EPC en de keuring van de elektrische installatie. Als de koper een notaris aangeduid heeft, bezorgt De Mandel de nodige gegevens aan de notaris. Om de koop af te ronden wordt een afspraak gemaakt met de notaris, De Mandel en de koper. De schatting blijft een jaar geldig, dus de koop moet binnen het jaar afgerond zijn.

### VRAGEN?

Is deze informatie nog niet helemaal duidelijk? Of wenst u nog bijkomende informatie?

#### Inge Van Gheluwe:

Huurprijberekeningen, huuradministratie

Telefoon: 051/26.27.96

E-post: [inge.vangheluwe@demandel.be](mailto:inge.vangheluwe@demandel.be)





## SCHILDERWERKEN 2011

Van tijd tot tijd is een grondige onderhoudsbeurt nodig van houten buitenschrijnwerk. De schilderwerken aan houten buitendeuren, garagepoorten en ramen vallen ten laste van De Mandel. In 2011 en in het voorjaar van 2012 komen onderstaande woningen aan de beurt:

<b>BEVEREN</b>	Ridderstraat	58 woningen
	Groothofstraat	50 woningen
<b>BOEZINGE</b>	Hoge Weide	39 woningen
	Klappershoek	9 woningen
<b>HANDZAME</b>	Elflijnenlaan	4 woningen
	Korenbloemlaan	7 woningen
	Lindenlaan	12 woningen
<b>LANGEMARK</b>	Berkenlaan	6 woningen
	Eikenlaan	10 woningen
	Meibloemweg	14 woningen
	Wilgenlaan	27 woningen
	Windeweg	13 woningen
<b>LICHTERVELDE</b>	A.Termotelaan	6 woningen
	Cardijnlaan	11 woningen
	Pastoor Denijslaan	17 woningen
<b>MERKEM</b>	Klaproosstraat	6 woningen
	Meidoornstraat	5 woningen
<b>POPERINGE</b>	Bellestraat	8 woningen
	Berkenweg	5 woningen
	Bloemenstraat	13 woningen
	Esdoornweg	3 woningen
	Espenweg	4 woningen
	Kastanjeweg	2 woningen
	Klaverweg	3 woningen
	Korenbloemweg	7 woningen
	Kruidenstraat	12 woningen
	Lisweg	4 woningen
	Meidoornweg	5 woningen
	Netelweg	12 woningen
	Vlierweg	6 woningen
Wilgenweg	7 woningen	
<b>ROESELARE</b>	Beverseardeweg	Appartementsgebouw
	Diswegel	8 woningen
	Eksaardestraat	3 woningen
	Kapelleweg	7 woningen
	Kwarteldreef	13 woningen
	Patrijzendreef	6 woningen
	Schaaphofweg	4 woningen
Torteldreef	4 woningen	
<b>WESTVLETEREN</b>	Sint-Maartensstraat	22 woningen

## BOUWACTIVITEIT IN DE MANDEL

Het is een feit: op heden heerst een grote schaarste aan sociale huur- en koopwoningen. De wachtlijsten zijn lang en worden alleen maar langer. Een goede woning in een aantrekkelijke omgeving tegen een betaalbare prijs is een doel dat iedereen voor ogen houdt. De Mandel probeert hierin al 90 jaar een voortrekker te zijn. Concreet uit zich dit enerzijds in het bouwen en aankopen van nieuwe woongelegenheden, anderzijds in het renoveren van alle huurwoningen die gebouwd werden voor 1970. Deze oude woningen voldoen niet meer aan de huidige comfortnormen die vandaag gelden en zijn dan ook dringend toe aan een grondige renovatie. Momenteel zijn de werftoezichters van De Mandel actief op 27 werven waarbij 387 nieuwe woongelegenheden gecreëerd worden.

Hieronder krijgt u een overzicht van lopende projecten binnen De Mandel.

### Diksmuide

IJzerlaan/Gasthuisstraat  
27 huurappartementen  
aangekocht

*Vermoedelijke einddatum:*  
mei 2012



### Houthulst

Broeders Xaverianenstraat  
13 nieuwbouw  
appartementen

*Vermoedelijke einddatum:*  
januari 2012



### Langemark

Blikstraat  
1 gezinswoning  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
augustus 2011



### Langemark

Sint-Juliaanstraat  
11 appartementen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
juni 2012



**Meulebeke**

Astridlaan  
46 huurappartementen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
februari 2012



**Meulebeke**

Goet Te Potente  
22 koopwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
mei 2012



**Meulebeke**

Tuinwijk 15  
1 woning  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
december 2011



**Meulebeke**

Wetstraat/Pittemstraat  
13 appartementen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
juli 2011



**Nieuwkapelle**

Nieuwkapellestraat  
8 huurwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
april 2012





**Oostnieuwkerke**

Kouter  
8 huurwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
november 2011*

**Poelkapelle**

Nieuwplaats  
12 huurappartementen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
juli 2011*

**Poperinge**

Bomenstraat  
22 huurwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
januari 2012*

**Poperinge**

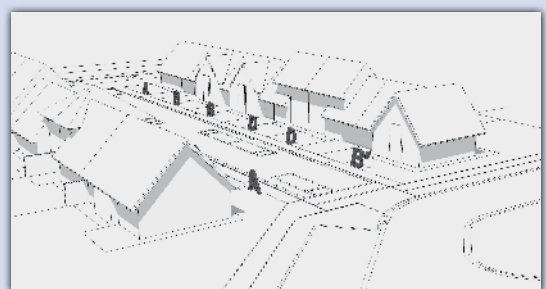
Keikopwijk  
3 huurwoningen  
renovatie

*Vermoedelijke einddatum:  
augustus 2011*

**Poperinge**

Bomenstraat  
12 koopwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
juni 2012*



**Roeselare**

Mandellaan  
36 huurappartementen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
juli 2011

**Roeselare**

Cichoreistraat  
7 huurappartementen  
Nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
september 2011

**Roeselare**

H.Consciencestraat /  
H.Horriestraat  
16 huurappartementen  
+1 huurwoning  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
maart 2012

**Roeselare**

Prins Albertstraat /  
Spoorweglaan  
20 huurwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
februari 2012

**Roeselare**

Rodenbachwijk  
12 huurwoningen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:*  
augustus 2011



**Roeselare**

Zuidmolenkwartier  
8 huurwoningen  
vervangingsbouw

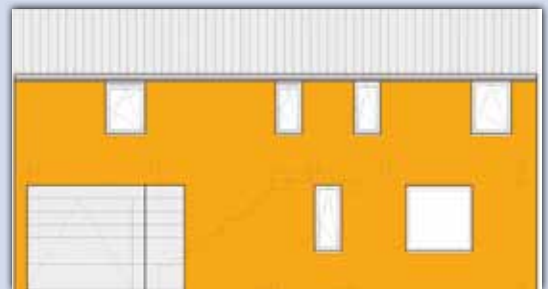
*Vermoedelijke einddatum:  
april 2012*



**Ruislede**

Ommegangstraat  
17 koopwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
juli 2012*



**Rumbeke**

Ieperseweg  
2 huurwoningen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
maart 2012*



**Sint-Eloois-Winkel**

Dorpsplein  
23 huurappartementen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
december 2011*



**Staden**

Grote Veldstraat  
7 huurwoningen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
december 2011*



**Staden**

Oude Tramweg  
12 huur- + 6 koopwoningen  
nieuwbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
februari 2012*



**Staden**

Ieperstraat  
20 huurappartementen  
vervangingsbouw

*Vermoedelijke einddatum:  
mei 2012*



**Vlamertinge**

Poperingseweg  
1 huurwoning  
renovatie

*Vermoedelijke einddatum:  
juni 2011*











**Hoofdbureel Roeselare**  
**Botermarkt 30, 8800 Roeselare**  
**Tel. 051 20 12 83**  
**Fax 051 24 42 17**  
**info@demandel.be**  
**www.demandel.be**

■ **OPENINGSUREN**

	Voormiddag	Namiddag
Maandag	<b>8u-12u</b>	<b>13u-17u45</b>
Dinsdag	<b>8u-12u</b>	<b>Op afspraak</b>
Woensdag	<b>Op afspraak</b>	<b>Op afspraak</b>
Donderdag	<b>8u-12u</b>	<b>13u-16u</b>
Vrijdag	<b>8u-12u</b>	<b>Op afspraak</b>