



De Mandel

Jaarverslag 2010



INHOUDSTAFEL

1 INHOUDSTAFEL

I	INHOUDSTAFEL	3
I.	DE MANDEL: WEGWIJS.....	15
1.1	AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL.....	15
1.2	JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL.....	16
1.3	RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2010	17
1.3.1	Voorzitter	17
1.3.2	Ondervoorzitter.....	17
1.3.3	Leden.....	17
1.3.4	Directiecomité	20
1.4	AANDEELHOUDERS.....	21
1.5	DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN	24
1.5.1	In vennootschappen	24
1.5.1.1	NV De Meiboom – Eigen Huis.....	24
1.5.1.2	NV Volksbelang – Thuis Best.....	24
1.5.2	In verenigingen zonder winstoogmerk.....	24
1.5.2.1	VVH.....	24
1.5.2.2	VLEM.....	24
1.5.2.3	SVK regio Roeselare.....	24
1.5.3	In OCMW-verenigingen.....	25
1.5.3.1	Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....	25
1.5.3.2	Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI).....	25
1.5.4	In andere.....	25
1.5.4.1	West-Vlaamse Bouwmaatschappijen.....	25
1.5.4.2	Lokale Woonraad Roeselare.....	25
1.5.4.3	Gecoro's (Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening).....	25
1.5.4.4	Lokaal Woonoverleg	25
2	AANDACHTSPUNTEN IN 2010	29
2.1	90 JAAR DE MANDEL.....	29
2.2	OVER RENOVATIEPLANNING, LEEGSTAND, VANDALISME EN DRUGS.....	30
2.3	DECREET TOEGANKELIJKHEID SEDERT 1/10/2010.....	31
2.4	KADERBESLUIT SOCIALE HUUR- OVERGANGSPERIODE WORDT EEN SOAP	31
2.5	BEHEERSVERGOEDING AAN VMSW BLEEF ONOPGELOST	32
2.6	VLAAMSE WOONLENING – ONVOLDOENDE MIDDELEN	33
2.7	AANKOOP NIEUWE WONINGEN	35
2.8	OPEN OPROEP EXPERIMENTENPROGRAMMA WONEN-WELZIJN	36
2.9	WEINIG SOCIALE HUURDERS KOPEN HUN WONING	37
2.10	SOCIALE WONINGEN MOETEN GEÏSOLEERD WORDEN	37
2.11	EPC (ENERGIEPRESTATIE CERTIFICATEN) : EEN VODJE PAPIER OF MEERWAARDE ?	39
3	BOUWACTIVITEITEN	43
3.1	OPLEVERINGEN	43
3.1.1	Definitieve opleveringen.....	43
3.1.1.1	Poperinge, Gasthuisstraat / Engelstraat - 41 huurappartementen, 10 garages (renovatie).....	43
3.1.1.2	Roeselare, Botermarkt (renovatie plat dak).....	43
3.1.1.3	Ichtegem, Sint-Bertinuslaan - 2 huurwoningen (renovatie).....	43
3.1.1.4	Roeselare, Fierheidstraat / Klokke Roelandstraat (installatie CV).....	43
3.1.1.5	Roeselare, Fierheidstraat / Klokke Roelandstraat / Vikingstraat - 11 huurwoningen (renovatie)	43
3.1.1.6	Poperinge, Vaux-sous-Chèvremontstraat - 5 huurwoningen (renovatie).....	44
3.1.1.7	Dadizele (Moorslede), Beselarestaat / Kapelleveld - 19 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.8	Lichtervelde, Statiestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw)	44
3.1.1.9	Roeselare, Meensesteenweg - 15 huurappartementen (vervangingsbouw)	44

3.1.1.10	Roeselare, Heilig-Hartstraat - 3 huurwoningen, 7 huurappartementen (aankoop goede woning).....	44
3.1.1.11	Werken (Kortemark), Vladslostraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	44
3.1.1.12	Diksmuide, Hof ter Bloemmolens - 32 huurappartementen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.13	Rumbeke (Roeselare), Dweersstraat - 12 huurappartementen (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.14	Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (installatie technieken).....	45
3.1.1.15	Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (renovatie lift).....	45
3.1.1.16	Roeselare, Zuidstraat - 6 huurappartementen (renovatie).....	45
3.1.1.17	Ledegem, Albrecht Rodenbachlaan / Guido Gezellelaan - 17 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw) 45	
3.1.1.18	Roeselare, Sint-Elooisplein - 34 huurwoningen (sloop).....	45
3.1.1.19	Dadizele (Moorslede), Mandellaan - 10 huurwoningen (nieuwbouw).....	45
3.1.1.20	Roeselare, Damberdstraat - 3 huurappartementen (renovatie).....	46
3.1.1.21	Zwevezele (Wingene), Wilgenhof - 13 koopwoningen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.22	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg (sloop + bodemsanering).....	46
3.1.2	<i>Voorlopige opleveringen</i>	46
3.1.2.1	Roeselare, Mariastraat / Beversesteenweg - 19 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.2.2	Poperinge, Gasthuisstraat (sloop oude garage).....	46
3.1.2.3	Poperinge, Korte Reningelststraat - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 26).....	47
3.1.2.4	Torhout, Garonnestraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw).....	47
3.1.2.5	Poperinge, Lodewijk Maekeblijdestraat / Vaux-sous-Chèvremontstraat - 7 huurwoningen (vervangingsbouw).....	47
3.1.2.6	Poperinge, Bellewijk - 33 huurwoningen (renovatie).....	47
3.1.2.7	Gits (Hooglede), Koolskampstraat - 17 huurwoningen (installatie CV).....	48
3.1.2.8	Gits (Hooglede), Koolskampstraat - 17 huurwoningen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.9	Roeselare, Rumbeeksesteenweg - 5 huurwoningen, 11 garages (nieuwbouw en renovatie).....	48
3.1.2.10	Poperinge, Duinkerkestraat / Gouverneur Vramboutplein - 12 koopappartementen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.11	Poperinge, Duinkerkestraat / Gouverneur Vramboutplein - 36 huurappartementen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.12	Hooglede, Uilenspiegelstraat / Katelijnestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.13	Ardoois, Eekhoutstraat / Kaaistraat - 18 huurappartementen (vervangingsbouw).....	49
3.1.2.14	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Boterbloemstraat / Papaverweg - 24 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.3	<i>Opleveringen infrastructuur en omgevingswerken</i>	50
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2010	50
3.2.1	Beveren (Roeselare), Hazelstraat / Heidestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	50
3.2.2	Diksmuide, Lange Veldstraat - 24 huurwoningen (nieuwbouw).....	50
3.2.3	Houthulst, Broeders Xaverianenstraat - 13 huurappartementen, 10 garages (nieuwbouw).....	51
3.2.4	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Blikstraat - 1 huurwoning, 1 garages (vervangingsbouw nr 24).....	52
3.2.5	Meulebeke, Kasteelstraat / Kapellestraat / Astridlaan - 46 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.2.6	Meulebeke, David Verbekestraat / Edgar van Baveghemstraat - 22 koopwoningen (nieuwbouw).....	53
3.2.7	Meulebeke, Tuinwijk - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 15).....	53
3.2.8	Meulebeke, Wetstraat / Pittemstraat - 1 huurwoning, 13 huurappartementen, 20 garages (vervangingsbouw).....	54
3.2.9	Oostnieuwkerke (Staden), Kouterstraat / Vlasbloemstraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	54
3.2.10	Oostvleteren (Vleteren), Edmond Devloostraat / Oude Reningeweg - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	55
3.2.11	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Nieuwplaats - 12 huurappartementen, 11 garages (vervangingsbouw).....	55
3.2.12	Poperinge, Bomenstraat - 22 huurwoningen (nieuwbouw).....	56
3.2.13	Poperinge, Keikopwijk - 3 huurwoningen (renovatie).....	56
3.2.14	Roeselare, Achiel Denysstraat (nieuwbouw).....	57
3.2.15	Roeselare, Ardooisesteeweg / Mandellaan / Koornstraat - 13 huurwoningen, 36 huurappartementen, 50 garages (nieuwbouw).....	57
3.2.16	Roeselare, Ardooisesteeweg / Mandellaan - 19 huurappartementen, 19 garages (vervangingsbouw).....	58
3.2.17	Roeselare, Cichoreistraat - 7 huurappartementen, 7 garages (vervangingsbouw).....	58
3.2.18	Roeselare, Groenestraat (renovatie).....	59
3.2.19	Roeselare, Henri Horriestraat / Hendrik Consciencestraat - 1 huurwoning, 16 huurappartementen, 1 handelsruimte (nieuwbouw).....	59
3.2.20	Roeselare, Herentalslaan / Mandellaan - 11 huurwoningen, 3 garages (vervangingsbouw).....	60
3.2.21	Roeselare, Prins Albertstraat / Spoorweglaan - 20 huurwoningen, 20 garages (nieuwbouw).....	60
3.2.22	Roeselare, Sneyssenstraat / Vikingstraat - 12 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	61
3.2.23	Roeselare, Klokke-Roelandstraat - 18 garages (nieuwbouw).....	61
3.2.24	Roeselare, Sneyssenstraat - 13 garages (nieuwbouw).....	62
3.2.25	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Leliestraat / Fabiolalaan - 5 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw) 62	

3.2.26	Sint Elooï-Winkel (Ledegem), Dorpsplein / Rollegem Kapelsestraat – 23 huurappartementen (vervangingsbouw).....	63
3.2.27	Sint Elooï-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	64
3.2.28	Staden, de Carninstraat - 21 huurappartementen (nieuwbouw).....	64
3.2.29	Staden, Grote Veldstraat - 7 huurwoningen, 4 garages (vervangingsbouw).....	64
3.2.30	Staden, Leperstraat - 20 huurappartementen (vervangingsbouw).....	65
3.2.31	Staden, Paul Billietstraat - 12 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	66
3.2.32	Vlamertinge (leper), Poperingseweg - 1 huurwoning (renovatie nr 499).....	66
3.3	AANBESTEDINGEN	66
3.3.1	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Blikstraat - 1 huurwoning, 1 garages (vervangingsbouw nr 24).....	66
3.3.2	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Kerkstraat - 10 huurwoningen, 10 garages (nieuwbouw).....	67
3.3.3	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint Juliaanstraat - 11 huurappartementen, 4 garages (vervangingsbouw).....	67
3.3.4	Meulebeke, David Verbekestraat / Edgar van Baveghemstraat - 22 koopwoningen (nieuwbouw).....	68
3.3.5	Meulebeke, Tuinwijk - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 15).....	68
3.3.6	Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	68
3.3.7	Oostnieuwkerke (Staden), Kouterstraat / Vlasbloemstraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	69
3.3.8	Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat - 1 huurwoning, 1 garages (vervangingsbouw nr 10).....	69
3.3.9	Poperinge, Bomenstraat - 22 huurwoningen (nieuwbouw).....	69
3.3.10	Poperinge, Gasthuisstraat (sloop).....	70
3.3.11	Roeselare, Brugsesteenweg - 28 huurappartementen (nieuwbouw (ruwbouw)).....	70
3.3.12	Roeselare, Collievijverpark - 32 huurappartementen, 44 garages (vervangingsbouw).....	70
3.3.13	Roeselare, Groenestraat (renovatie).....	71
3.3.14	Roeselare, Kasteelstraat / Sint-Elooïstraat / Tumulusstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	72
3.3.15	Roeselare, Klokke-Roelandstraat - 18 garages (nieuwbouw).....	72
3.3.16	Roeselare, Meensesteenweg - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	72
3.3.17	Roeselare, Sneyssenstraat - 13 garages (nieuwbouw).....	73
3.3.18	Ruiselede, Ommegangstraat / Cyriel Verhaegheplein - 17 koopwoningen (nieuwbouw).....	73
3.3.19	Rumbeke (Roeselare), Blinde-Rodenbachstraat - 1 huurwoning, 3 garages (vervangingsbouw nr 136).....	74
3.3.20	Rumbeke (Roeselare), Leperseweg - 2 huurwoningen, 2 garages (vervangingsbouw).....	74
3.3.21	Sint Elooï-Winkel (Ledegem), Dorpsplein / Rollegem Kapelsestraat - 23 huurappartementen (vervangingsbouw).....	75
3.3.22	Staden, Grote Veldstraat - 7 huurwoningen, 4 garages (vervangingsbouw).....	75
3.3.23	Staden, Paul Billietstraat - 12 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	76
3.4	AANKOOP GOEDE WONINGEN	76
3.4.1	Roeselare, Vijfwegenstraat.....	76
3.4.2	Dadizele, Ter Klippe.....	76
3.4.3	Torhout, Amblèvestraat.....	77
3.4.4	Beveren, hoek Wijnendalestraat / Deken Wallaertstraat.....	77
3.4.5	Hooglede, Bruggestraat.....	77
3.4.6	Oostnieuwkerke, Broeierijstraat.....	78
3.4.7	Roeselare Schareststraat.....	79
3.5	CBO-PROJECTEN IN VOORBEREIDING	79
3.5.1	CBO 2007	79
3.5.1.1	Staden leperstraat.....	79
3.5.1.2	Rumbeke, Knokuilstraat.....	80
3.5.2	CBO 2008	80
3.5.2.1	Meulebeke, Kerkemeersen fase 2.....	80
3.5.2.2	Roeselare, Rijselstraat/Meensesteenweg.....	81
3.5.3	CBO 2009	81
3.5.3.1	Poperinge, Werf.....	82
3.5.3.2	Roeselare, Kokelaarstraat.....	82
3.6	PROJECTEN IN VOORBEREIDING	83
3.6.1	Ardooie Eekhoutstraat.....	83
3.6.2	Beselare, Kerkplein.....	83
3.6.3	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld.....	83
3.6.4	Diksmuide, Gasthuisstraat.....	83
3.6.5	Emelgem, Prinsessestraat (klooster).....	84
3.6.6	Emelgem, Prinsessestraat (CBO).....	84
3.6.7	Emelgem, Kouterweg / Prinsessestraat.....	84

3.6.8	Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat (CBO).....	85
3.6.9	Hooglede, Amersveldestraat.....	85
3.6.10	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	85
3.6.11	Houthulst, Kerkstraat / Printaniastraat.....	86
3.6.12	Houthulst, Sint-Hubertusstraat.....	86
3.6.13	Koekelare, Tuinwijk.....	86
3.6.14	Koekelare Tuinwijk 14.....	86
3.6.15	Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat 11.....	86
3.6.16	Langemark-Poelkapelle, Madonna Kerkstraat.....	86
3.6.17	Ledegem, café De Zon.....	87
3.6.18	Lichtervelde, Ernest Claes laan 9+8 (fase D).....	87
3.6.19	Lichtervelde, E Claeslaan 5 + 5 (fase E).....	87
3.6.20	Lichtervelde, F. Timmermanslaan 4 w.....	87
3.6.21	Lichtervelde, Statiestraat 6 app De Hoop fase 2.....	87
3.6.22	Meulebeke, Tuinwijk – 4 huurwoningen.....	88
3.6.23	Moorslede, Gentsestraat.....	88
3.6.24	Moorslede, Passendaalsestraat.....	89
3.6.25	Ooigem, Voetweg.....	89
3.6.26	Oostnieuwkerke, Engels Hof.....	89
3.6.27	Oostnieuwkerke, Noordstraat 10.....	90
3.6.28	Oostnieuwkerke, Noordstraat 20.....	90
3.6.29	Oostnieuwkerke, Ondankstraat 10.....	90
3.6.30	Oostnieuwkerke, Spanjestraat / Slijperstraat.....	90
3.6.31	Oostnieuwkerke, Westrozebekestraat 57.....	90
3.6.32	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat.....	91
3.6.33	Oostrozebeke, Ettingen – 10 koopwoningen.....	91
3.6.34	Oudenburg, Bellerocchestraat (Ettelgemstraat) – 4 huurwoningen + 34 huurappartementen.....	92
3.6.35	Oudenburg, Zandvoordestraat.....	92
3.6.36	Poelkapelle, Kapelmeers 9 woningen.....	92
3.6.37	Poperinge, Bellestraat.....	92
3.6.38	Poperinge, Bomenstraat.....	93
3.6.39	Poperinge, Korte Reningelststraat – 2 hw.....	93
3.6.40	Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat – 40 koopw (“Dumont-Wyckhuysse fase 2”).....	93
3.6.41	Roeselare, Ardooisesteeweg / Koornstraat (“Dumont-Wyckhuysse fase 3”).....	94
3.6.42	Roeselare, Brugsesteenweg.....	94
3.6.43	Roeselare, Koornstraat.....	95
3.6.44	Roeselare, O.L.Vrouwstraat.....	95
3.6.45	Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat.....	96
3.6.46	Roeselare, Oostnieuwkerkesteeweg.....	96
3.6.47	Roeselare, Rijselstraat 24.....	96
3.6.48	Roeselare, Jan Hyoenstraat / Zannekinstraat.....	96
3.6.49	Roeselare, Gitsestraat / Bobijnstraat (Siberië fase 1).....	97
3.6.50	Roeselare, Sint-Elooisplein.....	97
3.6.51	Roeselare, Sparstraat – 23 woningen.....	98
3.6.52	Roeselare, Wolstraat.....	98
3.6.53	Rollegem-Kapelle, Boogaardwegel.....	98
3.6.54	Ruiselede, Ommegangstraat (fase D).....	99
3.6.55	Rumbeke, Maria’s Lindestraat.....	99
3.6.56	Rumbeke, Sint-Rochusstraat.....	99
3.6.57	Rumbeke, Zeger Malfaitstraat.....	99
3.6.58	Sint-Eloois Winkel, De Hoogte.....	99
3.6.59	Staden, Koornbloemweg / Lelieweg.....	100
3.6.60	Staden, Sint-Jansstraat.....	100
3.6.61	Staden, Wankaerdelaan 3 w.....	100
3.6.62	Torhout, Amazonestraat – 4 w.....	101
3.6.63	Torhout, Elbestraat.....	101
3.6.64	Torhout, Koer Vanthuyne.....	101
3.6.65	Torhout, Leopoldstraat.....	102
3.6.66	Torhout, Onze Lieve Vrouwestraat – 4 w.....	102
3.6.67	Torhout, Pastoriestraat – 25 w.....	102

3.6.68	Torhout, Lijsterstraat Zwaluwstraat.....	103
3.6.69	Torhout, Seinesstraat / Elbestraat 14 hw + 6 kw.....	103
3.6.70	Torhout, Tiberstraat / Amazonestraat / Gangesstraat – 50 w.....	103
3.6.71	Zarren, De kring, Stadenstraat.....	104
3.6.72	Zonnebeke, Guido Gezellelaan.....	104
3.6.73	Zonnebeke, Langemarkstraat 25 w + 5 w.....	104
3.6.74	Zonnebeke, Hof van Brabant 7 w.....	105
3.7	GRONDEN EN VERWERVING PANDEN.....	105
3.7.1	Stopgezette verwerfingsdossiers.....	105
3.7.2	Aankoop goede woningen.....	106
3.7.2.1	Diksmuide, Gasthuisstraat 10-18 “Le Méridien”.....	106
3.7.2.2	Roeselare, Vijfwegenstraat 2/10 jegens Opex Investments, aankoop van een appartementsgebouw en handelsruimte, gebouwd omstreeks 1970.....	106
3.7.2.3	Dadizele (Moorslede), Ter Klippe.....	107
3.7.2.4	Torhout, Amblèvestraat.....	107
3.7.2.5	Roeselare, Schareststraat.....	107
3.7.2.6	Beveren (Roeselare), Wijnendalestraat / Deken Wallaertstraat.....	107
3.7.2.7	Hooglede, Bruggestraat.....	107
3.7.2.8	Oostnieuwkerke (Staden), Broeierijstraat.....	107
3.7.3	Verwerving van gronden.....	108
3.7.3.1	Aankoop van gronden.....	108
3.7.3.1.1	Roeselare, Rijselstraat 24.....	108
3.7.3.1.2	Zarren, Stadenstraat (nabij “De Kring”).....	108
3.7.3.1.3	Roeselare, Dumont Wyckhuys (eerste deel - CBO).....	108
3.7.3.1.4	Roeselare, Dumont Wyckhuys (tweede deel – volledige site).....	109
3.7.3.1.5	Poelkapelle, Kapelmeers – ruil.....	109
3.7.3.1.6	Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat.....	109
3.7.3.1.7	Sint-Eloois-Winkel, De Hoogte.....	109
3.7.3.1.8	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	110
3.7.3.1.9	Meulebeke, Astridlaan (Kerkemeersen fase 1).....	110
3.7.3.1.10	Rumbeke (Roeselare) Zeger Malfaitstraat.....	111
3.7.3.2	Geplande grondaankopen en lopende verwerfingsdossiers.....	111
3.7.4	Verkoop van gronden.....	113
3.7.4.1	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Vinkestraat / Leeuwerikenstraat.....	113
3.7.4.2	Ichtegem, Priorijstraat – dading en ruil.....	113
3.7.5	Verkoopovereenkomsten met nutsmaatschappijen.....	114
3.7.5.1	Roeselare, Polenplein 20.....	114
3.7.6	Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein.....	114
3.7.6.1	Roeselare, Damaststraat.....	114
3.7.6.2	Tielt, Pieter Simonsstraat.....	114
3.7.6.3	Meulebeke, Bijstandshoek (Goet te Potente fase 2), Edm. Van Baveghemstraat en David Verbekestraat.....	114
3.7.6.4	Roeselare, Zwarte Leeuwstraat / Kattenstraat.....	115
3.7.6.5	Roeselare, Borstelstraat.....	115
3.7.6.6	Rumbeke (Roeselare), Sint-Rochusstraat.....	115
3.7.6.7	Staden, Grote Veldstraat.....	115
3.7.6.8	Meulebeke, Oude Tielstraat / Nijverheidsstraat.....	115
3.7.6.9	Roeselare, Veldstraat.....	115
3.7.7	Restgronden.....	116
4	GEBOUWENBEHEER.....	119
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	119
4.1.1	Dagelijks onderhoud en herstellingen.....	119
4.1.2	Het preventief onderhoud en herstellingen.....	119
4.1.2.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	119
4.1.2.1.1	Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in 2010: werkgebied De Mandel.....	120
4.1.2.1.2	Vervangen van de cv-installatie in 103 woningen volgens prioriteit 3 in 2010: grotendeels Biezenhof, Roeselare.....	120
4.1.2.2	Onderhoud aan liften.....	121
4.1.2.2.1	Onderhoudscontract 9 liften in de gebouwen van De Mandel.....	121
4.1.2.2.2	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.....	121
4.1.2.2.3	Onderhoud gemene delen van appartementen.....	122
4.1.3	MutatieOnderhoud en herstellingen (ten gevolge van verhuis).....	123
4.1.3.1	Verhuis (mutatie) per maand in 2009 en in vergelijking met 2008.....	123
4.1.3.1.1	numerieke voorstelling mutatie 2009 tegenover 2008.....	123

4.1.3.1.2	grafische voorstelling per maand van het aantal mutaties in2010, 2009 en 2008.....	124
4.1.4	<i>Planmatig onderhoud en herstellingen</i>	124
4.1.4.1	Oostlaan, Ledegem.....	125
4.1.4.2	Isolatie daken met behulp van isolatiematten.....	125
4.1.4.3	Isolatie van daken met gespoten PUR.....	125
4.1.4.4	Renovatie platte daken Diswegel 19-24.....	126
4.1.4.5	EFRO-subsidies, ingediende projecten.....	126
4.1.4.6	Onderhoudsschilderwerken.....	127
4.1.4.6.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2010.....	127
4.1.4.6.1.1	Onderhoudsschilderwerk 2010 lot 1: Poperinge en Vleteren.....	127
4.1.4.6.1.2	Aanbesteding in 2009, en afgewerkt in 2009.....	128
4.1.4.6.1.3	Aanbesteding in 2010, uitvoering uitgesteld naar 2011.....	128
4.2	DE MELDING	128
4.2.1	<i>Inhoud</i>	128
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2009.....	129
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het aantal klachten per maand in 2010.....	130
4.2.1.3	Aantal klachten per gemeente en het gemiddelde per wooneenheid.....	130
4.3	DE WERKOPDRACHT	131
4.3.1	<i>Inhoud</i>	131
4.3.2	<i>Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand</i>	131
4.3.3	<i>Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand</i>	132
4.3.4	<i>Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i>	132
4.3.5	<i>Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i>	133
4.3.6	<i>Werkopdrachten in eigen beheer</i>	133
4.3.7	<i>Werkopdrachten per aannemer</i>	133
4.3.7.1	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 1.....	133
4.3.7.2	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 2.....	134
4.3.7.3	Raamovereenkomst sanitaire werken regio 1.....	134
4.3.7.4	Raamovereenkomst sanitaire werken regio 2.....	134
4.3.7.5	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer.....	135
4.4	VERANDERINGSWERKEN	137
4.5	NACALCULATIE EN PATRIMONIUMINVENTARISATIE	138
4.6	DE GRIJZE LIJST	139
4.6.1	<i>Reden en ontstaan</i>	139
4.6.2	<i>Werkwijze</i>	139
4.6.3	<i>De grijze lijst in 2010</i>	139
4.6.3.1	Nazichten in 2010.....	140
4.7	VERZEKERINGEN	141
4.7.1	<i>Rozenstraat 8 Ardooe 06/05/2010</i>	141
4.7.2	<i>Mandellaan 42 – 44 Dadizele 14/04/2010</i>	141
4.7.3	<i>Vlierstraat 13 Kachtem 20/12/2010</i>	141
4.7.4	<i>Zuidstraat 32 bus 6 Roeselare 11/02/2010</i>	142
4.7.5	<i>Boudewijnpark 95 Zonnebeke 01/10/2010</i>	142
4.7.6	<i>Boudewijnpark 59 – 60 Zonnebeke 3/03/2010</i>	142
4.7.7	<i>Bescheewegel 27 Handzame 27/07/2009</i>	142
4.7.8	<i>Bessenweg 1 Westrozebeke 27/01/2010</i>	142
4.7.9	<i>Burgemeester Wylinstraat 24 Rollegem-Kapelle 31/03/2010</i>	142
4.7.10	<i>Rumbeksesteenweg 24a Roeselare 01/02/2010</i>	143
4.7.11	<i>Sint Elooisstraat garage nr 8 Roeselare 09/11/2010</i>	143
4.7.12	<i>Hoge Weide 44 Boezinge 19/10/2010</i>	143
4.7.13	<i>Perelaarommegangstraat 7 Klerken 25/06/2010</i>	144
4.7.14	<i>Hazelaarsweg 4 Poperinge 12/04/2010</i>	144
5	KREDIETVERLENING	147
5.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	147
5.1.1	<i>Kredietverlening 2010</i>	147
5.1.1.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen.....	148
5.1.1.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	149
5.1.1.3	Toegestane individuele leningen per deelgemeente.....	150
5.1.1.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	153
5.2	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN	153
5.2.1	<i>Koopwoningen Zwevezele</i>	153

5.2.1.1	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen	153
6	VERKOOP	157
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN	157
6.1.1	Verkochte woningen in 2010.....	157
6.1.1.1	Zwevezele, 13 sociale koopwoningen – Wilgenhof.....	157
6.1.2	Evolutie realisaties verkoop koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1969 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	158
6.1.3	Overzicht realisaties verkoop koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1969.....	161
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	166
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen	166
6.2.2	Verkoop huurwoningen in 2010 (vooroorlogs/naoorlogs).....	167
6.2.3	Evolutie van de verkopen sinds 1997 (per gemeente).....	167
6.2.4	Evolutie aantal verkochte woningen sedert 1997.....	168
6.2.5	Evolutie van de verkopen sedert 1969.....	168
6.2.6	Verkoopopbrengst naar ouderdom woning	169
6.2.6.1	Samenstelling van de verkoopopbrengst.....	170
6.2.7	Verkoop sociale kavels.....	170
6.2.7.1	Aantal verkochte sociale kavels.....	170
7	VERHURING	173
7.1	DE HUURPRIJSBEREKENING	173
7.1.1	De oude huurprijsberekening (tot 31 december 2007).	173
7.1.2	De nieuwe huurprijsberekening (vanaf 1 januari 2011)	173
7.1.3	Overgang.....	174
7.1.4	Besluit bij de gewijzigde wetgeving.....	174
7.1.5	Huurprijsberekening 2011.....	175
7.1.6	De inkomens van de huurders.....	175
7.1.6.1	Aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente en het aantal huurders per inkomensgroep... 175	
7.1.7	Reële huuroopbrengst.....	177
7.1.7.1	Verhuring buiten sociaal huurstelsel.....	177
7.1.7.2	Patrimonium voor eigen gebruik.....	178
7.1.7.3	Ter beschikking stellen van noodwoningen / bezetting ter bede	178
7.1.7.4	Andere dan sociale verhuring.....	179
7.1.7.5	Handelshuur.....	179
7.1.8	Huurvermindering grote gezinnen – korting voor personen ten laste	179
7.1.9	Domus Flandria woningen.....	179
7.1.10	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar	180
7.1.11	Beheersvergoeding voor de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen.....	180
7.2	HUURACHTERSTALLEN	180
7.2.1	Procedure huurachterstallen.....	180
7.2.2	Evolutie.....	182
7.2.3	Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente.....	184
7.2.4	Aanpak voor zittende huurders met achterstallen.....	185
7.2.5	Samenwerkingsverbanden.....	186
7.2.5.1	Schuldbemiddelaars.....	186
7.2.5.2	OCMV.....	186
7.3	VERHUIZINGEN – VRIJGEKOMEN WONINGEN	186
7.3.1	Betrekken van nieuwe woningen	187
7.3.2	Aantal toewijzingen per maand.....	187
7.3.3	Aantal verhuurde woningen per gemeente in 2010.....	188
7.3.4	Toewijzingen: onderverdeling naar inkomensklasse	189
7.3.5	Aantal nieuwe huurders volgens inkomen.....	189
7.3.6	Toewijzingen: onderverdeling naar gezinsgrootte.....	189
7.3.7	Onderverdeling naar gezinstype.....	190
7.3.8	Leeftijd van de nieuwe huurders	190
7.3.9	Toewijzing aan vreemdelingen volgens land van herkomst	190
7.3.10	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 (nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen)	191
7.3.11	Bezetting van de woningen volgens aantal personen ten laste.....	192
7.3.11.1	Lijst aantal personen ten laste per gemeente	192
7.3.11.2	Evolutie gezinnen volgens personen ten laste.....	193

7.3.12	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW.....	193
7.3.12.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2010:.....	194
7.3.13	Leegstand in patrimonium.....	195
7.3.13.1	Verdeling leegstand:.....	195
7.3.13.2	Woongelegenheden per type.....	200
7.4	KANDIDAAT – HUURDERS.....	202
7.4.1	wijzigingen.....	202
7.4.1.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	202
7.4.1.2	Toelatingsvoorwaarden.....	202
7.4.1.3	Extra informatie aan kandidaat-huurder.....	203
7.4.1.4	Toewijzen.....	203
7.4.1.5	Huurwaarborg.....	203
7.4.1.6	Contracten.....	203
7.4.1.7	Intern huurreglement.....	203
7.4.2	Het reparatiebesluit.....	203
7.4.3	Inschrijvingen.....	204
7.4.3.1	Tabel inschrijving kandidaat-huurders 2010.....	204
7.4.3.2	Tabel met overzicht aanvragen tot afwijking.....	205
7.4.3.3	Aantal nieuwe inschrijvingen door vreemdelingen per gemeente.....	205
7.4.3.4	Aantal verwittiging en per vrijgekomen woning.....	207
8	ORGANISATIE.....	213
8.1	PERSONEEL.....	213
8.1.1	Statuut personeel.....	213
8.1.2	Evolutie in 2010.....	213
8.1.2.1	Dienst gebouwenbeheer.....	214
8.1.2.2	Dienst bouwprojecten.....	214
8.1.2.3	Dienst Verhuring, verkoop & kredietverlening.....	214
8.1.2.4	Dienst Kwaliteit, ICT, personeel en organisatie.....	214
8.1.2.5	Dienst Boekhouding en financiën.....	215
8.1.2.6	Jobstudenten.....	215
8.1.3	Personeelssamenstelling.....	216
8.1.4	Evolutie personeelsbezetting.....	218
8.1.4.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 - 2010.....	218
8.1.4.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2010.....	218
8.2	ONDERNEMINGSPLAN.....	219
8.3	INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE.....	219
8.3.1	Telefonie.....	219
8.3.2	Informatica.....	219
8.3.2.1	Hardware.....	219
8.3.2.2	Software.....	219
8.3.2.2.1	Foto's.....	220
8.3.2.2.2	Meldingen en werkbons.....	220
8.3.2.2.3	Dossierbeheer.....	220
8.3.2.2.4	Klachtenbeheer.....	220
8.3.2.2.5	Rappelbeheer en procedure-opvolging.....	221
8.3.2.2.6	Link tussen FIAD en SOCIOPACK.....	221
8.3.2.2.7	Navigatiescherm.....	221
8.3.3	Communicatie.....	221
8.3.3.1	Brochures.....	221
8.3.3.2	Webstek.....	221
8.4	RAAD VAN BESTUUR.....	223
8.5	DIRECTIECOMITÉ.....	224
8.6	VOORBEREIDEN BOUW VAN NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224.....	224
8.7	WAGENPARK.....	225
8.8	SOCIAAL VERSLAG.....	226
8.8.1	Loketfunctie.....	226
8.8.2	Zitdagen.....	226
8.8.2.1	Overzicht zitdagen Diksmuide (eerste maandag van de maand).....	227
8.8.2.2	Overzicht zitdagen Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand).....	227
8.8.2.3	Overzicht zitdagen Lichtervelde (laatste dinsdag van de maand) – vanaf 1 juni 2008.....	228
8.8.2.4	Overzicht zitdagen Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	228
8.8.2.5	Overzicht zitdagen Torhout (laatste dinsdag van de maand).....	229
8.8.2.6	Overzicht zitdagen Staden (eerste woensdag van de maand).....	230

8.8.2.7	Evolutie van de raadplegingen	230
8.9	KLACHTENBEHANDELING.....	231
8.9.1	<i>Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet)</i>	231
8.9.1.1	Aard van de klachten	231
8.9.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname	231
8.9.2	<i>Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...)</i>	232
8.9.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname	232
8.9.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder.....	233
8.9.2.3	Meldingen over hinder	233
8.9.2.3.1	Soorten hinder.....	233
8.9.2.3.2	Hinder veroorzaakt door:	234
8.10	TWEEZIJDIG	235
8.10.1	<i>Huurdersadviesraad</i>	235
8.10.1.1	Advies onthaalbeleid	235
8.10.1.2	Bijeenkomsten 2010.....	237
8.10.1.3	Leden 2010.....	237
8.10.2	CONCIËRGES.....	238
8.10.2.1	Werking.....	238
8.10.2.2	Conciërges.....	238
8.10.2.3	BEWONERSVERGADERINGEN	239
8.10.2.3.1	Voor bestaande werkingen	239
8.10.2.3.2	Vleter-wonen	239
8.10.2.3.3	Energiejacht	239
8.11	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN	240
8.11.1	<i>Risicoanalyse</i>	240
8.11.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse?.....	240
8.11.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie ?	241
8.11.2	<i>Risico beheersing</i>	243
8.11.2.1	periodieke vergadering veiligheid.....	243
8.11.3	<i>Netwerkvorming</i>	243
8.11.4	<i>De externe dienst preventie en bescherming</i>	243
8.11.4.1	Medische onderzoeken	243
8.11.4.2	Bedrijfsbezoeken van IKMO	243
8.11.5	<i>Opleidingen en onderhoudsopdrachten</i>	243
8.11.5.1	Veiligheidsinstructiekaarten voor opleidingen.....	243
8.11.5.2	Veiligheidscontrolelijsten voor onderhoudsopdrachten.....	243
8.11.5.3	Veiligheidskeuringen door externe aannemers	244
8.11.6	<i>Allerlei</i>	246
8.11.6.1	Arbeidsongevallen.....	246
8.11.6.2	Aankoop nieuwe risicoposten.....	248
8.11.6.3	Indienstellingen.....	248
9	FINANCIEEL	251
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	251
9.1.1	<i>Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2009 en 31.12.2010</i>	251
9.1.2	<i>Woningen in opbouw</i>	251
9.1.3	<i>Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw)</i>	253
9.1.4	<i>Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt)</i>	254
9.2	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	255
9.2.1	<i>Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken</i>	255
10	ALGEMENE VERGADERING	259
10.1	GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING	259
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG	259
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING	259
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	259
10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS	259
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS	259
10.7	AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS.....	260
10.8	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN.....	260
10.9	OVERNAME VAN AANDELEN	260
10.10	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT	260
10.11	BENOEMEN BESTUURDERS	260

10.12	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.....	261
10.12.1	<i>Gewestelijke sociale correctie – verrekening</i>	261
10.12.2	<i>Nieuwe kantoren Groenestraat 224</i>	261
10.12.3	<i>Lange doorlooptijden bouwdoSSIers</i>	261
10.12.4	<i>Grondprijzen</i>	261
10.12.5	<i>NFS2</i>	262
10.13	CORPORATE GOVERNANCE	262
10.14	MANDAAT BEDRIJFSREVISOR – BENOEMING	262
11	BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK	267
BIJLAGEN:	.....	271
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL-HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	271
11.2	JAARREKENING 2010.....	275

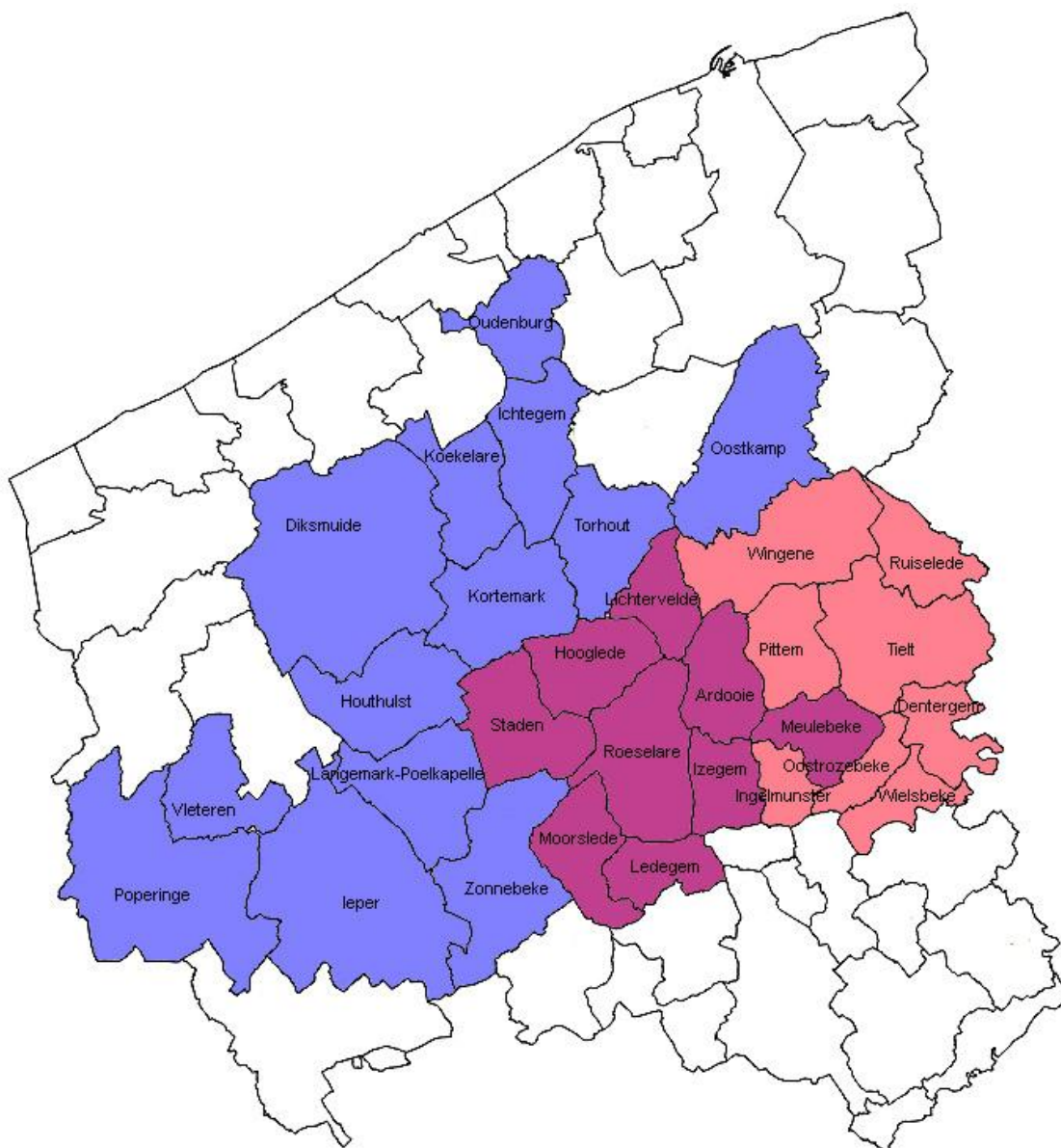
DE MANDEL WEGWIJS

1. DE MANDEL: WEGWIJS

1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

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

Het blauwe en paarse gebied is het werkgebied van De Mandel voor de fusie met de HMWV op 27 oktober 2005. Het roze en paarse gebied is het werkgebied van de HMWV voor de fusie. Het paarse gebied is het overlappende gedeelte waar beiden werkzaam waren.



1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

Ondernemingsnummer: 0405.553.535

B.T.W. BE 405.553.535

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

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

De statuten werden achtereenvolgens gewijzigd door de Algemene Vergadering van:

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer I1077);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8154);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I3615);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24187);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 860521-310);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 910517-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 920519-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200103-1084);
- 27 april 2004 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2004 onder nummer 20040525/076641).
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2005) onder nummer 171794
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 december 2005 onder nummer 187381 (fusie met HMWV)).
- april 2009: vennootschap heeft vorm aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009, onder nummer 09069386

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

De duur van de vennootschap werd vastgesteld op 30 jaar beginnende op 3 september 1920.

Het eerste boekjaar eindigde op 31 december 1921.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 20 maart 1950 en 10 december 1979 werd de duur telkens verlengd voor een termijn van dertig jaar, ingaande op de datum van deze vergadering.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 23 april 1991 werd de duur verlengd voor een nieuwe periode van 30 jaar.

1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2010

1.3.1 VOORZITTER

Griet Coppé

Afgevaardigd voor de stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



1.3.2 ONDERVOORZITTER

Vanpoucke Daniël

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



1.3.3 LEDEN

Louis Bril

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Aziz Charkaoui

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Eric De Keyser

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Jacqueline Debrauwere

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Pol Vandenbulcke

Afgevaardigd voor de provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



Gilbert Decloedt

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Patrick Demuyne

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Jozef Desmet

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Rita Dewulf

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Kurt Grymonprez

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Luc Decaigny

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Christof Dejaegher

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Geert Depondt

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Odiel Devoldere

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Jan Deceuninck

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2011



Michèle Hostekint

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



André Pieters

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



Norbert Sagaert

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



Gina Vanhuysse

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Jurgen Vanlerberghe

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Antoinette Vansteenkiste-Verfaillie

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Lieve Verheye-Vandevelde

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Jackie Verhoye

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Luc Vullers

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



1.3.4 DIRECTIECOMITÉ

Griet Coppé

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



Daniel Vanpoucke

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



Eric De Keyser

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007



Brecht Vermeulen

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 27 maart 2007

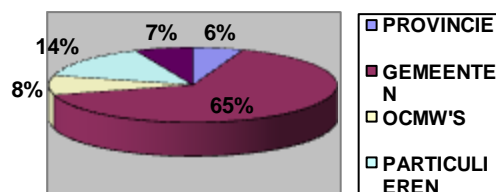


1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			2,50 €/aandeel
STAAT			
42	Vlaams Gewest	3.143	7.857,50
PROVINCIE			
46	Prov. West-Vlaanderen	2.703	6.757,50
GEMEENTE			
13	Roeselare	13.230	33.075,00
77	Staden	750	1.875,00
88	Meulebeke	550	1.375,00
101	Torhout	1.000	2.500,00
102	Poperinge	2.100	5.250,00
103	Ledegem	425	1.062,50
108	Diksmuide	600	1.500,00
110	Houthulst	150	375,00
111	Hooglede	800	2.000,00
112	Ichtegem	750	1.875,00
113	Oostkamp	100	250,00
114	Izegem	650	1.625,00
115	Lichtervelde	150	375,00
118	Ardoos	5.015	12.537,50
122	Oudenburg	250	625,00
124	Koekelare	250	625,00
131	Zonnebeke	200	500,00
132	Moorslede	250	625,00
146	Ieper	100	250,00
148	Kortemark	50	125,00
149	Langemark-Poelkapelle	200	500,00
151	Vleteren	200	500,00
192	Dentergem	100	250,00
193	Ingelmunster	250	625,00
194	Oostrozebeke	100	250,00
195	Pittem	250	625,00
196	Ruiselede	50	125,00
197	Tielt	2.510	6.275,00
198	Wielsbeke	100	250,00
199	Wingene	50	125,00
O.C.M.W.			
8	OCMW Roeselare	1.290	3.225,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoois	80	200,00
PARTICULIEREN			
4	Van Eeckhoutte Daniël	30	75,00
6	SV Het Gildebrood	30	75,00
26	Debruyne Andre	10	25,00
31	Van Coillie Bart	260	650,00
73	Desmet Jozef	10	25,00
79	Lefere Mona	130	325,00
85	Onze Toekomst	20	50,00
92	Roeselaarse Woning	1.507	3.767,50
96	Demeyere Roger	251	627,50
97	Demeester Jan mevr,	501	1.252,50
117	NV Declercq - Olivier	50	125,00
121	Ons Huis	25	62,50
130	Gryspeerd Jacques	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Piet	511	1.277,50
154	Decoene Georges	10	25,00
156	Lefere Gudrun	130	325,00
157	Devoldere Odiel	40	100,00
158	Vanpeteghem Kathy	30	75,00
159	Laga Roos	40	100,00
160	Laridon Hendrik	40	100,00
161	Verstraete Irene	60	150,00
162	Delaey Machteld	70	175,00
163	Decloedt Gilbert	100	250,00
164	Six Donald	100	250,00
165	Gheeraert Hendrik	150	375,00
166	Arteel Rina	40	100,00
167	Coppé Griet	40	100,00
168	Debels José	10	25,00
169	Desimpelaere Guido	40	100,00
170	Dequae Dries	40	100,00
171	Ghysel Carlos	40	100,00
172	Lesage Josiane	40	100,00
173	Meerschaert Willy	40	100,00
174	Reynaert Jean-Philippe	40	100,00
175	Vergote Albert	40	100,00
176	Vinckier Willem	40	100,00
177	Deconinck Walter	40	100,00
178	Huyghe Geert	40	100,00
179	De Keyser Eric	40	100,00
180	Vanhuyse Gina	40	100,00
181	Carron Philip	40	100,00
182	Vanlerberghe Jurgen	40	100,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
183	Hostekint Michele	40	100,00
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
186	Douifi Dalila	40	100,00
187	Deraedt Ghislain	40	100,00
188	Dereuse Immanuel	40	100,00
189	Becue Roger (ACW Torhout)	40	100,00
190	Vansteenkiste Eddy	40	100,00
191	Depondt Geert	40	100,00
200	ABVV midden en zw vlaanderen	100	250,00
201	ACW Roeselare Tielt	500	1.250,00
202	arrond.raad boerenbond Roeselare	100	250,00
203	arrond.raad boerenbond Tielt	100	250,00
204	boerengilde Izegem	10	25,00
205	boerengilde Ledegem	20	50,00
206	boerengilde Rumbeke	20	50,00
207	Bril Louis	500	1.250,00
208	cooperatieve veiling REO	50	125,00
209	SP.A. Roeselare Tielt	20	50,00
210	UNIZO Roeselare Izegem	50	125,00
211	VLD Roeselare Tielt	50	125,00
212	Dereeper Ignace	40	100,00
213	Snaet Mario	40	100,00
214	Lowie Josianne	40	100,00
215	Dewulf Rita	40	100,00
216	Pieters André	40	100,00
		48.111	120.277,50
	VLAAMS GEWEST	3.143	7.857,50
	PROVINCIE	2.703	6.757,50
	GEMEENTEN	31.180	77.950,00
	OCMW'S	4.010	10.025,00
	PARTICULIEREN	7.075	17.687,50
		48.111	120.277,50



1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN

1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN

1.5.1.1 NV DE MEIBOOM – EIGEN HUIS

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

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

1.5.1.2 NV VOLKSBELANG – THUIS BEST

De Mandel bezit 780 aandelen in de NV Volksbelang-Thuis Best, 8670 Nieuwpoort. Dit aandelenpakket komt neer op 2,69 % van het maatschappelijk kapitaal van deze vennootschap. Het betreft een sociale kredietvennootschap die vroeger viel onder de ASLK-koepel en op heden erkend is door de Vlaamse Regering.

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

1.5.2 IN VERENIGINGEN ZONDER WINSTOOGMERK

1.5.2.1 VVH

De Mandel is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, 't Binnenplein 2, 2600 Berchem (Antwerpen). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 97 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten. Directeur Brecht Vermeulen is namens De Mandel bestuurder in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg € 8.939,58 (tegenover € 6.766,23 in 2009).

1.5.2.2 VLEM

Als rechtsopvolger van de Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen is De Mandel lid van de VLEM (Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen). Deze vereniging is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 23 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector kredietverlening en verkoop) zijn aangesloten. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 500,00.

1.5.2.3 SVK REGIO ROESELARE

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

1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN

1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)

De Mandel is sedert het najaar van 2003 lid geworden van de Huisvestingsdienst Regio Izegem. Er is geen lidgeld verschuldigd. Antoinette Verfaillie en directeur Brecht Vermeulen zijn lid van de Algemene Vergadering. Directeur Brecht Vermeulen is tevens lid van de raad van bestuur.

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

Naar analogie van de HRI werd in het Noorden van de Provincie eveneens een regionale Woondienst opgericht. De Mandel is sedert mei 2005 aangesloten bij de Woondienst JOGI. Er is geen lidgeld verschuldigd. Directeur Brecht Vermeulen is lid van de Algemene Vergadering. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze OCMW-vereniging.

1.5.4 IN ANDERE

1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging “West-Vlaamse Bouwmaatschappijen”, Boeveriestraat 42, 8000 Brugge. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Brecht Vermeulen is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 201,00, (tegenover € 200,00 in 2007)

1.5.4.2 LOKALE WOONRAAD ROESELARE

De Mandel is lid van meerdere lokale overlegvergaderingen. Enkel de Lokale Woonraad van Roeselare heeft een regelmatige werking met een door de gemeenteraad vastgelegde samenstelling. Directeur Brecht Vermeulen is vaste afgevaardigde van De Mandel in deze lokale woonraad.

1.5.4.3 GECORO'S (GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING)

De Mandel is vertegenwoordigd in de Gecoro's van Roeselare, Diksmuide, Houthulst, Meulebeke, Vleteren, Zonnebeke als effectief vertegenwoordiger en in de Gecoro's van Hooglede en Kortemark als plaatsvervanger. Soms gebeurt de vertegenwoordiging namens de “sociale huisvestingsmaatschappijen” en anders als “deskundige”.

1.5.4.4 LOKAAL WOONOVERLEG

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (NFS2-besluit) dienen de gemeentebesturen hun regisseursrol van het lokaal woonbeleid intensiever op te nemen dan voor 2008. Zij doen dat door het organiseren van een lokaal woonoverleg. De Mandel had in 2010 geen LWO-vergaderingen in Tielt, Ruiselede, Oostkamp, Ieper en Pittem. In de overige 25 aangesloten gemeenten werd in 2010 minstens één keer, en in een aantal gemeenten en steden drie of meer keer vergaderd.

AANDACHTSPUNTEN IN 2010

2 AANDACHTSPUNTEN IN 2010

2.1 90 JAAR DE MANDEL

Op 3 september 2010 bestond Bouwmaatschappij De Mandel 90 jaar. De Mandel is in die 90 jaar uitgegroeid tot de grootste sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) van West-Vlaanderen. De Roeselaarse bouwmaatschappij is ook de meest actieve bouwheer in de sociale huisvestingssector in Vlaanderen. De Mandel kan immers terugblikken op een palmares van ruim 10000 gebouwde sociale woonegelegenheden, waarvan ongeveer 4000 sociale huurwoningen. Daarnaast verstrekt De Mandel ook sociale leningen.

Om dat te vieren vond op donderdag 16 september 2010 de trefdag **Wonen in ont-wikkeling** plaats. De Mandel deed hierbij voor de creatieve inbreng en de praktische organisatie beroep op het evenementenbureau Twice Prometheus.

Trotse voorzitter Griet Coppé verwelkomde Vlaams minister van Welzijn Jo Van Deurzen in het Fabriekspand te Roeselare. De minister uitte zijn lof voor de activiteiten van De Mandel en had het ondermeer over de constructieve samenwerking tussen de domeinen Wonen en Welzijn. *“De toekomst stelt de sociale huisvestingssector immers voor nieuwe problemen, en maakt een vernieuwende aanpak noodzakelijk. De tijd dat elk zijn huisje – tuintje kreeg is voorgoed voorbij. Uitdagingen zoals de snelle vergrijzing van de bevolking en de daaruit voortvloeiende nood aan bijkomende zorgverlenende voorzieningen en initiatieven, de aangroei van lage-inkomensgezinnen en het tekort aan nieuwe bouwgronden dwingen de sociale huisvestingsmaatschappij van vandaag om creatief te zijn, en actiever te worden op de huisvestingsmarkt. Een voorbeeld hiervan: de overheid stimuleert steeds meer de samenwerking met private bouwondernemingen en –promotoren.”*

Daarna volgden twee blokken waarbij de aanwezigen telkens keuze hadden tussen drie informatiesessies. In deze zes informatiesessies – aan elkaar gepraat door Marjan Duchesne (Ring-TV, AVS) - werden actuele thema's behandeld door deskundigen in de materie. Zo kwamen aan bod: de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en hun samenwerking met SHM's (*Benoit Sintobin en Katrien Debevere*), het Woonprogramma van de stad Roeselare (*David Vandecasteele*), de rol van de Vlaamse Maatschappij voor sociaal wonen (*Andy Dilles*), het Vlaamse huisvestingsbeleid (*Pascal De Decker*), samenwerkingsmogelijkheden tussen private sector en SHM's (*Brecht Vermeulen, Serge Deproost, Helmer Rooze*) en de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen (*Kristof Heylen*).

Veel aanwezigen waren verrast door de professionele inhoud van de spreekbeurten, het feit dat De Mandel de mogelijkheid bood om dergelijke thema's ook in de eigen provincie te laten behandelen, en door de zeer verschillende invalshoeken van het sociaal woonbeleid. Achteraf vond men het zelfs spijtig dat ze niet meer dan twee van de zes sessies hebben kunnen volgen. Om die redenen heeft De Mandel toegezegd om de verschillende presentaties achteraf op haar webstek te plaatsen.

Onder het genot van een hapje en een drankje in de sfeervol ingerichte ruimte konden de deelnemers in de vooravond “netwerken” of informatie opsnorren bij de verschillende stands van architecten, bewonersorganisaties, opleidingscentra, softwareleveranciers en belangenorganisaties.

De leerrijke namiddag werd 's avonds nog gevolgd door een informatiesessie over het nieuwe Decreet Grond- en Pandenbeleid in Vlaanderen, ingericht door Bouwunie, de belangenbehartigingsorganisatie

van aannemers. Op die sessie waren Koen Spitaels (VMSW), Brecht Vermeulen (De Mandel), Francis Verstraete (Verstraete Bouw) en Hilde Masschelein (Bouwunie) de sprekers.

De positieve reacties van de talrijke deelnemers getuigen van het respect dat De Mandel in de sector verdiend heeft, en geven de bouwmaatschappij terug een boost voor de volgende 90 jaar...

2.2 OVER RENOVATIEPLANNING, LEEGSTAND, VANDALISME EN DRUGS

De Mandel beschikt in Roeselare over een patrimonium waarvan enkele tientallen woningen gebouwd zijn tussen de twee wereldoorlogen. Over Roeselare en andere steden en gemeenten verspreid, zijn er ook verschillende woningen die in de jaren 1950 en '60 gebouwd werden en waarvan de tand des tijds een herwaardering en comfortverhoging van de woningen noodzaakt.

Wanneer een private eigenaar geconfronteerd wordt met de noodzaak tot renovatie en opwaardering van zijn eigendom, kan hij vrij gemakkelijk de huurder de woning doen verlaten met een tijdige opzegging per aangetekend schrijven. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen is het niet zo eenvoudig. De wetgever legt op dat sociale huisvestingsmaatschappijen die hun woningen wensen vrij te maken in het kader van toekomstige renovaties, verplicht worden tot herhuisvesting van die huurder. Alhoewel die huurder niet beschikt over een absolute keuzevrijheid van de woning waar hij zou kunnen naartoe verhuizen, probeert De Mandel toch zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de woonwensen van deze huurder. Hij kiest immers niet volledig vrijwillig om de woning te verlaten. Natuurlijk kan niet elke huurder naar dezelfde woning of woonproject verhuizen.

Om te zorgen dat de vele te renoveren woningen tijdig leeggemaakt werden, contacteert De Mandel reeds 3 jaar voor de geplande renovatiewerken elke individuele huurder. Vanaf dan krijgt deze huurder een prioriteit bij de toewijzing van een vrijgekomen woning uit zijn keuze. Het kan soms vrij lang duren vooraleer er een gepaste woning vrijkomt. In zo'n geval wordt De Mandel, en de inmiddels reeds gekende aannemer, ongeduldig om de werken te kunnen beginnen.

Maar soms gebeurt het ook dat woningen reeds vrij vroeg leeggemaakt worden, en niet meer herverhuurd worden. Daardoor kan er in een straat of wijk in een korte termijn een grote leegstaand ontstaan. Die leegstaand kan leiden tot een aantal ongewenste neveneffecten.

In de eerste plaats vindt de buurt het vreemd dat De Mandel woningen laat leegstaan, terwijl er nog een vrij grote wachtlijst van kandidaat-huurders bestaat. Kandidaat-huurders die op een wachtlijst staan worden geconfronteerd met zittende huurders die voorrang krijgen en de wachtlijsten onduidelijk en ondoorzichtig maken.

In de wintermaanden kan het gebeuren dat niet afgesloten watertellers bevroren en daarna een groot waterverlies veroorzaken. Mensen uit de omgeving gaan in de tuinen van de woningen hun afval achterlaten. Hagen en tuinen raken verwilderd en zorgen voor overlast bij de burens. Onbekenden durven al eens ramen en deuren vernielen of graffiti en beschadiging toebrengen aan de woningen. En in verschillende leegstaande eigendommen werden al softdrugs, injectienaalden en andere sporen van drugsgebruik gevonden. Dat gebeurde zowel in Roeselare (Dweersstraat, Zuidmolenstraat-kwartier, Rodenbachwijk,...) Poperinge (nabij de oude kliniek), Ledegem en Staden.

Omdat de problematiek rond leegstaande woningen dreigde te ontsporen, koos De Mandel ervoor om woningen minder lang te laten leegstaan door de prioriteit bij toewijzingen pas in een later stadium te laten gebeuren. Daarenboven werd het prioritaire toewijzingsbeleid gekoppeld aan een vermoedelijke volgorde van uit te voeren renovatieprojecten, tenslotte werd onderzocht welke leegstaande woningen

nog een laatste gebruiker konden krijgen via een renovatiehuurcontract of een bezetting ter bede. En ten slotte werd geprobeerd om de vele aanslepende renovatieprojecten naar een snellere aanvangsdatum te brengen. Door deze aanpak wil De Mandel enerzijds zelf kosten besparen en anderzijds tegemoetkomen aan de terechte verzuchtingen van overlast bij omwonenden.

2.3 DECRET TOEGANKELIJKHEID SEDERT 1/10/2010

Appartementen worden doorgaans bewoond door alleenstaanden en kleine gezinnen. Een groot deel van hen zijn ouderen. Het gebeurt al eens dat appartementen voor mensen met verplaatsingsmoeilijkheden niet goed bereikbaar waren. In het kader van meer levensloopbestendige projecten, heeft het Provinciebestuur West-Vlaanderen een provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd. Die trad in werking op 1 april 2007.

Deze provinciale stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid bevat de voorschriften die actueel gehanteerd worden door adviesbureaus toegankelijkheid, Vlaams Steunpunt Toegankelijkheid ... Bedoeling was om voortaan integraal toegankelijke gebouwen te bouwen in West-Vlaanderen. Integrale toegankelijkheid is het effectief bereikbaar, betreedbaar en bruikbaar zijn van ruimten en voorzieningen voor iedereen. Dit wil zeggen dat iedereen onafhankelijk en op gelijkwaardige wijze gebruik kan maken van alle voorzieningen.

Op 5 juni 2009 heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring gegeven aan een gewestelijke stedenbouwkundige verordening rond toegankelijkheid. Bedoeling van het Besluit was de federale wet van 1975 over de toegang van personen met een handicap tot gebouwen te actualiseren. De verordening trad in werking op 1 maart 2010.

Alhoewel de doelstelling nobel was, zorgde de toepassing van deze norm op bijna alle appartementsgebouwen, en zelfs op een deel van de indeling van de private delen voor veel opstand, vooral bij private projectontwikkelaars maar ook bij sociale huisvestingsmaatschappijen. De publieke delen dienden immers veel groter te worden ingericht, met merkelijke kostprijsverhogingen tot gevolg. Bepaalde appartementsgebouwen dienden te worden hertekend, omdat de draaicirkels niet overal gehaald werden.

Bij de uitwerking van de flankerende maatregelen door de Vlaamse overheid, kwamen een aantal fouten aan het licht. Verschillende instanties wezen ook op de noodzaak tot verduidelijking of aanpassing.

Minister Pascal Smet liet in de nazomer van 2010 aan het Nationaal Architectenverbond weten dat ten vroegste tegen eind november 2010 een aanpassing van het Besluit van de Vlaamse Regering kon verwacht worden. Op 21 december 2010 besliste de Vlaamse Regering principieel tot enkele veranderingen.

Door de invoering van deze norm en het uitblijven van de wijzigingen, diende De Mandel bijvoorbeeld te wachten om een hernieuwde bouwaanvraag in te dienen voor het project van 37 appartementen aan de Sint-Hubrechtstraat.

2.4 KADERBESLUIT SOCIALE HUUR- OVERGANGSPERIODE WORDT EEN SOAP

Het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 ('kaderbesluit sociale huur') werd van kracht op 1 januari 2008 en zorgde voor een ingrijpende verandering van de huurprijsberekening en de formaliteiten tussen verhuurder en huurder. In de overgangperiode 2008 - 2010 was er een speciale

regeling voorzien. Naast tijdsgebrek om alle onderdelen ingevuld te krijgen, wilde de Vlaamse Regering absoluut vermijden dat huurders plots veel meer of veel minder zouden moeten betalen. In 2011 zou de berekening van de sociale huurprijs volledig moeten herzien worden. Het inkomen, de gezinssituatie en de kwaliteit van de woning zouden dan centraal staan.

Vreemd genoeg leek de Vlaamse overheid niet in staat om binnen de ruime overgangperiode van 3 jaar alles voldoende uitgewerkt te krijgen. Het was de bedoeling dat het huurplafond in 2010 zou stijgen van 1/59^{ste} naar 1/57^{ste} van het referentie-inkomen. En in 2011 naar 1/55^{ste} van dat inkomen. Maar per 1 januari 2010 werd al een eerste uitstel gegeven.

In de loop van 2009 en 2010 vroeg de sector om tijdig geïnformeerd te worden over de nog ontbrekende delen van de huurprijsberekening na de overgangperiode: patrimoniumkorting, energiekorting, basishuurprijs, actualisatie, proefperiode, minimale prijzen, ... Ondertussen stelt de sector vast dat de door de Vlaamse regering vastgelegde huurprijzen bij de vele nieuwe projecten volstrekt onvoldoende zijn om de renteloze leningen te kunnen afbetalen. Aangezien de overgang naar de definitieve huurberekening per 1 januari 2011, een relatief grote impact kon teweegbrengen, en de politieke wensen niet in verhouding stonden tot de naakte cijfers, heeft Minister Freya Van den Bossche eind 2010 beslist dat de huurprijsberekening voor het jaar 2011 voorlopig op dezelfde manier diende te gebeuren als in 2010. Alhoewel het anders klinkt, zorgde dit niet voor een vereenvoudiging van de berekening.

Uiteraard gaan politieke keuzen gepaard met begrotingsmiddelen. Vermits de begrotingsbesprekingen van de Vlaamse overheid voor 2012 pas starten in de zomer van 2011, valt er dan ook niet te verwachten dat de SHM's voor oktober zich zullen kunnen voorbereiden op een definitieve huurprijsberekening zonder overgangsmaatregelen.

2.5 BEHEERSVERGOEDING AAN VMSW BLEEF ONOPGELOST

In het jaarverslag over de werking van 2009, maakten wij reeds melding van de knelpunten bij het berekenen van de beheersvergoeding ten voordele van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De vorige Minister van Wonen, de heer Marino Keulen, gaf in het voorjaar van 2009 de opdracht aan het Steunpunt Ruimte en Wonen, om de discussie te objectiveren en voorstellen te maken. De studie werd eind november 2009 afgegeven aan de nieuwe minister van Wonen, mevrouw Freya Van den Bossche.

Daaruit bleek o.a.:

- Projectontwikkelaars, gemeenten, OCMW's, SVK's, ... kunnen ook gebruik maken van de diensten van de VMSW, maar hoeven daarvoor niets te betalen.
- De SHM's moeten aan de VMSW betalen voor het uitvoeren van hun wettelijke overheidstaken, en dus niet alleen voor de dienstverlening.
- Verschillende SHM's maken minder gebruik van de diensten van de VMSW dan vroeger, omdat ze zelf voldoende personeel aanwerven.
- De vergoeding staat niet in relatie met de kwaliteit van de dienstverlening
- De manier van berekening hing af van de geactualiseerde boekwaarde van het patrimonium. Die cijfers werden tot het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur van 12.10.2007 gebruikt bij de berekening van de sociale huurprijs. Maar sedertdien worden die cijfers niet meer bijgehouden. Dus valt de correcte basis voor de berekening weg.

Alhoewel de beheersvergoeding al enkele jaren het voorwerp van politieke discussies vormde, bleef het windstil hoe de Vlaamse Regering zou omgaan met de studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen.

Ter informatie: in de jaarrekeningen van 31 december 2008 en van 31 december 2009, stond bij de resultatenrekening van de VMSW:

	31/12/2008	31/12/2009
Omzet VMSW	17.493.056,45	18.084.114,91
Waarvan beheersvergoedingen	14.042.565,36	15.335.200,96
Winst op einde boekjaar	11.533.219,89	15.748.754,00

Uit de cijfers blijkt dat de beheersvergoedingen nagenoeg even groot zijn als de jaarlijkse winst van de VMSW. Niemand kan dit als redelijk beschouwen.

Tijdens de periode 2003 tot 2007 steeg het aandeel van de 'beheersvergoedingen' in de financiering van de VMSW overigens van 46% naar 66%. Er is geen directe relatie tussen de omvang van de betaalde 'beheersvergoedingen' en de dienstverlening die de SHM's ontvangen. Het systeem bevat weinig prikkels voor de SHM's om niet meer dan nodig gebruik te maken van het aanbod van de VMSW. En omdat financiering gegarandeerd is, gaan er ook voor de VMSW geen incentieven tot efficiënt beheer van uit.

De sociale huisvestingsmaatschappijen begrijpen dat de VMSW voor haar deel van de koek blijft schermen. Ze hebben ook respect voor de politieke problematiek dat de financiering van de VMSW op deze wijze buiten de begroting blijft of zogenaamd 'ESR-neutraal' is. Het huidige Europees Stelsel van Rekeningen 1995 (ESR 95) dat begin 2000 in voege trad, definieert onder meer de modaliteiten voor het bepalen van het jaarlijks begrotingsresultaat en de totale overheidsschuld. Momenteel wordt de schuld van de sociale huisvesting, die bij de VMSW ligt, niet meegerekend in de overheidsschuld. De reden hiervoor is dat de VMSW in ESR-termen een statuut als private organisatie heeft. Als de organisatie hoofdzakelijk wordt gefinancierd door eenheden uit de private sector (bv. SHM's) is er voldaan aan de 50%-regel en is dus sprake van een marktproducent. Om dit statuut als private organisatie te behouden, dient dus de VMSW voor minstens de helft gefinancierd te worden door bijdragen van private organisaties. Verliest de VMSW dit statuut, dan kan het gevolg zijn dat de schuld van de sociale huisvesting wordt meegerekend in de overheidsschuld.

De sector van de SHM's verlangt wel dat de bijdragen dan billijk zijn en dat alle gebruikers ook gelijk behandeld worden. De SHM's hadden veel hoop in een compromis.

Het zag er aanvankelijk naar uit dat het kabinet van de Minister van Wonen en de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement ernstig werk zouden maken van de hervorming van de beheersvergoedingen. Maar door het uitblijven van enig gevolg, en het aankondigen van de VMSW begin januari 2011 dat ze eenzijdig de beheersvergoedingen zou optrekken, lijkt het er op dat lobbywerk van de VMSW ervoor gezorgd heeft dat de studie van het Steunpunt Ruimte en Wonen naar de archieven werd verwezen.

2.6 VLAAMSE WOONLENING – ONVOLDOENDE MIDDELEN

Als bemiddelaar voor hypothecaire kredieten die door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aan ontleners worden gegeven, dient De Mandel vrij veel personeelsinzet en infrastructuur ter beschikking te houden. Daar staat een soort commissie van de VMSW tegenover, als vergoeding voor de personeel- en organisatie-inzet.

De VMSW haalt de funding voor een groot stuk uit overheidsmiddelen, via de Vlaamse Regering. Opvallend was dat het budget voor 2009 vrij snel was opgebruikt. Dat kwam omdat een belangrijk deel van de budgettaire ruimte herschikt werd waarbij de individuele kredieten (aankoop met renovatie) minder budget kregen en de groepsbouw (kredieten voor aankoop van sociale koopwoningen) meer kregen. Alhoewel de Minister pas in april 2009 het bijkomend investeringsprogramma goedkeurde was in juni 2009 het budget quasi opgebruikt. Sinds de zomer volgde een kredietstop en moest een wachtlijst

worden aangelegd, terwijl via meerdere kanalen nog promotie werd gemaakt voor de Vlaamse Woonlening. Dat bracht veel kandidaat-ontleners in problemen.

In de aanloop van 2010, werd reeds een eerste budget van 62,3 miljoen euro beschikbaar gesteld voor renovatie- en nieuwbouwactiviteiten. De waardeschatters zouden vanaf december 2009 opnieuw plaatsbezoeken afleggen. Iedereen wist dat een groot deel van het budget van 2010 reeds op 5 januari zou aangevraagd worden, gezien het hoge aantal dossiers in de wachtrij. Dat budget was merkkelijk hoger dan in 2009 en werd verdeeld per arrondissement.

Budget	2009	2010
Voor steden en gemeenten buiten Roeselare	€ 918.570,78	€ 1.592.733,69
Centrumstad Roeselare	€ 318.125,56	€ 318.125,56

Voor verschillende SHM's, waaronder De Mandel, was het budget al bijna onmiddellijk opgebruikt aan lang aanslepende dossiers. Op 5 februari 2010 liet de VMSW weten dat de Vlaamse Regering goedkeuring had verleend om een extra krediet aan particulieren voor renovatiewerken van 64,5 miljoen euro vrij te maken. Dat was echter niet meer opgesplitst per arrondissement.

Alhoewel de budgettaire ruimte krap was voerde de Vlaamse overheid voor de Vlaamse Woonlening wel een grote informatiecampagne met televisiespots, advertenties in Humo, affiches en strooifolders naar aanleiding van Batibouw. Men kan zich vragen stellen over het nut en de efficiëntie van een dergelijke promotiecampagne voor een product dat nauwelijks nog beschikbaar was.

In augustus 2010 waren alle budgettaire middelen voor de aankoop met renovatie opgebruikt in gans Vlaanderen. Voortaan konden kandidaat-ontleners wel nog worden ingeschreven in het leningenregister maar een kredietaanvraag kon niet meer. De VMSW vroeg zelfs om bij elke inschrijving expliciet mee te delen dat er geen garantie was dat er in 2010 nog een lening van de VMSW zou kunnen verkregen worden.

Voor Vlaams-Brabant kwam nog een bijkomend budgetje en ook een verschuiving van middelen van koopwoningen naar individuele verrichtingen zorgde even voor ademruimte, maar in oktober 2010 was het definitief gedaan voor 2010.

Opnieuw schreven veel kandidaat-ontleners zich in op de wachtlijst. Maar velen van hen raakten in de problemen met de termijn van hun compromis en dienden noodgedwongen naar andere financiële oplossingen te zoeken.

De vooruitzichten voor 2011 zijn alvast niet rooskleurig. Het budget m.b.t. individuele verrichtingen voor De Mandel is opnieuw gedaald tot € 1.167.729,44 buiten Roeselare en € 318.125,56 voor centrumstad Roeselare. Net zoals vorig jaar zal het budget van 2011 reeds in januari 2011 voor een groot stuk opgebruikt zijn met aanslepende dossiers van 2010. Er zal dus niet veel over blijven. De dienst Verhuring, verkoop en Kredietverlening verwacht dat het door de VMSW ter beschikking gestelde budget tegen februari 2011 opgebruikt zal zijn.

In januari 2011 zal de VMSW ook weer starten met een multimediale campagne met TV-spots, waarna kandidaat-ontleners bij De Mandel informatie komen inwinnen om ook een lening van 1,7% te krijgen, terwijl de kredieten op zijn...

2.7 AANKOOP NIEUWE WONINGEN

In zijn bestuursakkoord 2007-2012 heeft het stadsbestuur Roeselare ingeschreven dat er 500 bijkomende huurwoningen moesten gebouwd worden om de wachtlijsten te halveren. Dat betekende een exponentiële vermeerdering van het aantal huurwoningen dat in de voorbije legislaturen in Roeselare gebouwd werd. Ook andere steden zoals Diksmuide, Torhout en Poperinge en gemeenten zoals Langemark-Poelkapelle, Ledegem en Hoogdele vroegen om het aanbod sterk te verhogen. Het is de overtuiging dat een verhoging van het patrimonium kan verkregen worden binnen de bestaande klassieke werkwijze van projectrealisatie. Maar deze verhoging kan met deze werkwijze maximaal 50% bedragen. Om meer te realiseren, zijn bijkomende en alternatieve werkwijzen nodig. De CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) is er daar een van. Met die procedure realiseerde of realiseert De Mandel 279 bijkomende woongelegenheden en staan er nog eens 65 in voorbereiding.

Een werkwijze die de laatste jaren door De Mandel steeds meer werd toegepast is de aankoop van nieuwe woningen uit de private sector. De aankoop van goede woningen door een sociale huisvestingsmaatschappij is eigenlijk een mogelijkheid die al enkele jaren bestaat. Toch is deze procedure zelden toegepast geweest. Hier en daar waren er – vooral in de provincies West-Vlaanderen en Antwerpen – dergelijke aankopen. In het jaarverslag van de VMSW over het jaar 2004 is te lezen dat er 136 goede woningen in dat jaar zijn aangekocht. In het NFS2-besluit (het besluit van de Vlaamse Regering van oktober 2007 dat de financiering van sociale woonprojecten regelt) is zelfs een specifieke regeling voor de aankoop van goede woningen voorzien.

Begin 2010 heeft Minister Vandebossche geopperd dat het geringe succes van die mogelijkheid te maken kon hebben met het feit dat dit instrument zowel bij de sociale huisvestingsmaatschappijen als bij de projectontwikkelaars te weinig bekend is. Zij wilde dat het instrument beter benut zou worden. De Minister heeft daarom aan de VMSW gevraagd om een procedure te starten om de aankoopbeweging aan te trekken. In juni 2010 heeft de VMSW aan de SHM's gevraagd of ze bereid zijn deel te nemen aan die centraal aangestuurde procedure.

Toen Vlaams Minister voor Wonen Freya Vanden Bossche halfweg juni 2010 een brief schreef waarin ze alle sociale huisvestingsmaatschappijen aanzet tot het “aankopen van nieuwe woningen”, was De Mandel een van de eersten om hierin mee te stappen. De Mandel maakte dat bekend op 3 manieren. In de eerste plaats werd een persbericht verstuurd zowel naar de lokale pers als naar de bouwkronek. Vervolgens werden verschillende architecten, aannemers en promotoren aangeschreven en gemaild. Tenslotte richtte De Mandel ook een brief naar alle aangesloten gemeentebesturen, waarin we hun principieel akkoord vroegen om zulke projecten te kunnen kopen, mocht de gelegenheid zich voordoen in hun gemeente.

Tussen 2008 en oktober 2010 kocht De Mandel op die manier reeds 100 woongelegenheden verspreid over 9 projecten:

- 15 appartementen te Roeselare, Sint-Amandsstraat (aan NV Alg. Ondernemingen Chris Vuylsteke uit Meulebeke)
- 2 woningen in Ardoois, Kaaistraat (aan bvba Sieton uit Aarsele)
- 6 woningen in Handzame, Bescheewegestraat (aan bvba haeze Projects uit Roeselare)
- 27 appartementen in Diksmuide, Gasthuisstraat (aan nv De-Tra-Co in vereffening)
- 7 woningen in Poperinge, 't Hoppeveld (aan NV Deryso uit Ronse)
- 7 appartementen en 3 woningen in Roeselare, Heilig Hartstraat (aan NV Hyboma uit Kortemark)
- 9 appartementen te Roeselare, Vijfwegenstraat (aan Profina uit Roeselare)
- 21 appartementen in Dadizele, Ter Klippe (aan MJP uit Torhout)
- 6 woningen in Torhout, Amblèvestraat (aan NV Groep Huyzentruyt)

Maar door de bijkomende publiciteit slaagden we er in het najaar in om nog vier bijkomende projecten aan te kopen. Twee projecten werden ingediend als reactie op de oproep van Minister Vanden Bossche. Ze werden beide goedgekeurd. Het gaat om 4 woningen in de Scharestraat te Roeselare (jegens Roeselaars Bouw- en Betonbedrijf) en 8 woningen in de Broeierijstraat te Oostnieuwkerke (Beyaert Construct).

De twee andere projecten betreffen de aanbiedingen gedaan buiten van de procedure van “centraal gestuurde oproep door de VMSW”. Dat heeft geleid tot de aankoop van 8 appartementen te Beveren in de Wijnendalestraat (jegens De Steenoven) en de aankoop van 9 appartementen te Hooglede (jegens Alheembouw).

Eind 2010 kwamen ook nog aanbiedingen binnen voor projecten te Ardoorie, Moorslede, Roeselare en Torhout.

2.8 OPEN OPROEP EXPERIMENTENPROGRAMMA WONEN- WELZIJN

Hoe kunnen jongeren die altijd in een beschermde omgeving gewoond hebben, proberen om alleen te gaan wonen? Welke mogelijkheden zijn er voor mensen met een handicap om vrij te gaan leven zonder hulpeloos te worden? Hoe kunnen we vermijden dat mensen met problemen ook nog hun woonst kwijt raken? Kunnen we daklozen in een huurhuis – met alle rechten en plichten – onderbrengen? Waar moet je heen met sociale huurders die voor overlast zorgen? En hoe kunnen ouderen in hun eigen huis blijven wonen en toch de nodige zorg krijgen? Tussen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn bevindt zich een institutionele en psychologische kloof. Toch zijn er tal van situaties, die alleen kunnen aangepakt worden via een structureel verankerde samenwerking tussen de twee beleidsdomeinen.

In de sociale huisvesting heeft een stijgend aantal kwetsbare huurders nood aan begeleiding. Sociale huisvestingsmaatschappijen krijgen steeds meer te maken met bewoners die meerdere problemen hebben en dus begeleiding nodig hebben. Maar zo'n begeleiding behoort niet tot de kerntaken van sociale huisvestingsmaatschappijen. Bovendien hebben ze de expertise niet. Dat leidt tot problemen, zoals onbetaalde huur en overlast voor de buurt. In sommige gevallen rest dan maar één uitweg: een uithuiszetting. Terwijl zulke mensen eigenlijk perfect in hun sociale woning zouden kunnen blijven als ze wat beter begeleid zouden worden.

De wetgeving en de organisaties op het werkveld zijn dikwijls niet klaar voor die samenwerking. De welzijnsorganisaties schermen met het recht op privacy en het principe van vrijwilligheid bij hun cliënten. De probleembehandeling is bijna nooit pro-actief. Daarenboven is de aanpak dikwijls ook versnipperd bij verschillende organisaties die elk een deeltje van de multi-probleemsituatie aanpakken. Om dan nog te zwijgen over de eeuwig terugkerende zoektocht naar “erkenningen” en “subsidies”.

Vlaams minister van wonen Freya Van den Bossche en Vlaams minister van Welzijn Jo Vandeurzen, lanceerden op 18 oktober 2010 een open oproep tot het indienen van experimentele projecten waarin de samenwerking tussen de sociale huisvesting en de welzijnssector centraal staat. Deze open oproep werd door Minister Jo Vandeurzen reeds vooraf aangekondigd op de trefdag “Wonen in Ont-Wikkeling” op 16 september 2010 n.a.v. 90 jaar De Mandel.

Men was op zoek naar innovatieve projecten die momenteel niet of moeilijk kunnen worden gerealiseerd binnen de huidige regelgeving. De projecten moesten expliciet betrekking hebben op de structurele samenwerking tussen een huisvestingsactor en een welzijnsactor. Projecten die in die context experimenteren met (vormen van) woonbegeleiding en/of die meer in het algemeen relevant zijn voor de

expertiseontwikkeling met betrekking tot de samenwerking tussen woon- en welzijnsactoren, konden in aanmerking komen. De projecten mogen geen vrijblijvend en occasioneel karakter hebben.

Projecten konden worden ingediend tegen 3 januari 2011.

In december 2010 vernam De Mandel dat er over gans Vlaanderen tientallen projecten zouden worden ingediend. Het was maar de vraag in hoeverre er zou geselecteerd worden tussen al die projecten.

Van begin november tot eind december was De Mandel betrokken bij 3 projecten in onze regio die bij de Vlaamse Overheid zouden ingediend worden. Het betrof:

- Een samenwerkingsproject in het arrondissement Roeselare-Tielt uitgaand van de Regionale Welzijnsraad
- Een project te Lichtervelde, gestuurd vanuit de vzw Tordaele
- Een project rond de uitbating van het project Vleter-Wonen te Gits, in samenwerking met Dienstencentrum Gid(t)s

Op heden zijn nog geen verdere berichten bekend over de evaluatie van de ingediende projecten.

2.9 WEINIG SOCIALE HUURDERS KOPEN HUN WONING

De verhuur van sociale huurwoningen is voor een sociale huisvestingsmaatschappij een verlieslatende aangelegenheid. Zeker nu de huurprijzen door de wetgever geplafonneerd worden en een sociale huisvestingsmaatschappij zelf geen impact kan hebben op haar huurinkomsten.

Indien een sociale huisvestingsmaatschappij een gezond financieel evenwicht wenst na te streven, zal ze op zoek moeten gaan naar andere inkomstenbronnen dan die uit verhuring. Een logische piste is hierbij de verkoop tegen marktprijs van een deel van haar eigendommen, waarbij een boekhoudkundige meerwaarde kan verkregen worden tegen de historische aanschafwaarde.

Naast de verkoop van koopwoningen, zijn er nog twee andere mogelijkheden. Enerzijds de verkoop aan de zittende huurder en anderzijds de openbare verkoop van niet-verhuurbare leegstaande woningen. Reeds in 2009 en 2010 stuurde de raad van bestuur erop aan om meer omzet uit verkoop te verkrijgen.

Sedert 2006 hebben huurders een kooprecht voor hun sociale woning. Over gans Vlaanderen hebben amper 161 huurders van een sociale woning in 2010 het pand gekocht waarin ze woonden. Hiervoor moeten de kandidaat-kopers er wel minstens vijf jaar hebben gewoond en moet de woning al vijftien jaar verhuurd zijn geweest als sociale woning. In 2010 heeft De Mandel slechts 1 enkele woning verkocht aan de zittende huurder. Dat is net zoals de vorige 3 jaar een pover totaal, als gevolg van de koopprijzen die meer dan 100% gestegen zijn in 6 jaar.

Maar De Mandel maakte wel actief gebruik van de mogelijkheid om niet-verhuurbare oudere woningen openbaar te verkopen. 14 vrijgekomen woningen werden te koop aangeboden. In een aantal gevallen lag de schattingsprijs van de Ontvanger van Registratie vrij hoog. Omdat de wetgeving voorziet dat de schattingsprijs in principe ook de minimale verkoopprijs is, zorgde dit in een aantal gevallen voor een moeilijke verkoop.

2.10 SOCIALE WONINGEN MOETEN GEÏSOLEERD WORDEN

Naast Vlaams Minister van Wonen, is Freya Van den Bossche ook Minister van Energie. Zoals aangekondigd op Woonforum 2010 (maart 2010) wil de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, Freya Van Den Bossche, werk maken van een inhaaloperatie op het vlak van de energie-efficiëntie van woningen. Deze beoogt een goede isolatie van muren en vloeren, dakisolatie,

hoogrendementsbeglazing en een performante verwarmingsinstallatie. Ze had de ambitie om de meest energievervlindende sociale huurwoningen de komende jaren prioritair aan te pakken of te vervangen.

De Minister vroeg aan de VMSW om een oplistijng te maken van welke woningen hierbij prioritair in aanmerking komen. De VMSW beschikt dan wel over vrij veel gegevens via haar SAP-databank, en via de enquêtes van eind de jaren 1980 en 1990 en via de energie-enquête van 2005. Maar deze VMSW-gegevens zijn niet steeds van even recente datum, accuraat of volledig. Daarom vroeg de VMSW eind april 2010 aan de SHM's een aantal gegevens te concretiseren en te bezorgen tegen 31 mei 2010. Iedere SHM ontving hiertoe per e-postbericht enerzijds een gepersonaliseerde oplistijng van de beschikbare VMSW-gegevens en anderzijds een enquêteformulier met 11 concrete vragen per woninggroep. In minder dan 6 maand moest deze onmogelijke klus geklaard worden.

De Mandel begrijpt dat de VMSW snel wil inspelen op de vragen die van het kabinet van de Minister komen, maar had toch enkele serieuze vragen/ bedenkingen:

- De Mandel wenste deze bevraging naar behoren in te vullen maar gezien het grote aantal woninggroepen in het patrimonium van De Mandel was de voorziene deadline van 31 mei 2010 alleszins niet haalbaar. De VMSW was evenwel bereid om de deadline uit te stellen tot eind juni 2010.
- Het patrimonium van De Mandel is verspreid over 351 groepen in de enquête. Dit was beduidend meer dan de tweede SHM met 250 groepen (Ideale Woning) of de derde met 240 groepen (Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen). Voor het merendeel van de SHM's gaat het 'slechts' om een oplistijng van een 30 tot 50 tal groepen.
- De VMSW vroeg dat De Mandel voor al deze woninggroepen telkens 8 vragen zou invullen. Maar soms ging het over zaken waarvan de antwoorden niet onmiddellijk bekend zijn. Daarenboven moesten de SHM's van elk van die woninggroepen een planning bekend maken met een raming. Het risico is te groot dat die beslissingen ofwel niet gedragen worden door de raad van bestuur (enorme financiële impact) of ofwel niet voldoende oordeelkundig gemaakt worden.
- Dit vraagt minstens overleg op verschillende niveaus.

Op 6 mei 2010 nam het directiecomité hiervan kennis. Nadien gaf de VMSW aan dat ze grote lijnen wenste te weten, geen details. Maar in tegenstelling tot die bewering wilde ze wel bruikbare informatie.

De gegevens van De Mandel werden uiteraard laattijdig ingediend. Uiteindelijk zijn bepaalde gegevens maar in augustus afgewerkt.

Al vrij snel werd duidelijk waarvoor de gegevens in werkelijkheid dienden. In september 2010 deelde Vlaams Minister van Energie en Wonen Freya Van den Bossche in een perscommuniqué mee dat de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) de voorbije jaren 108.000 sociale woningen had doorgelicht, ongeveer tachtig procent van het totale aantal van 140.000. Van al die huizen had ongeveer 45 procent geen dubbel glas, dakisolatie en/of centrale verwarming. De Minister noemde die resultaten ontstellend, omdat de energieprijzen van die sociale woning een onverwacht hoger deel van het besteedbaar budget van de huurder zouden kunnen betekenen.

Uit de samenvoeging van de gegevens die de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen aan de VMSW hebben bezorgd, bleek dat er een budget van 2,4 miljard euro nodig is om het patrimonium te renoveren. Men kan zich de vraag stellen in hoeverre dat budget, bovenop het budget voor de nieuwbouw en de uitvoering van het decreet grond- en pandenbeleid aanwezig is.

Eind oktober 2010 gaf Vlaams minister van Wonen en Energie Freya Van den Bossche aan dat ze dakisolatie geleidelijk aan verplicht wil maken voor alle huurwoningen. "Wie in 2020 geen dakisolatie heeft, zal zijn huis niet meer kunnen verhuren. Dat is een krachtig signaal aan de eigenaars om nu aan de slag te gaan en de bestaande premies maximaal in te zetten om hun eigendom te isoleren en zuiniger te maken."

Daarnaast onderzoekt Minister van Wonen Van de Bossche hoe ze de bestaande energiescans kan uitbouwen tot volwaardige woonscans, waarbij niet alleen de energiezuinigheid, maar de volledige woonkwaliteit van een woning gecheckt wordt.

De Mandel heeft geen bezwaar tegen een centrale monitoring van de kwaliteit van het patrimonium en is te vinden voor een doorgedreven opwaardering van het patrimonium. We zouden dan ook voorstellen dat de bevraging die de VMSW deed, zich niet tot een haastig eenmalig feit zou beperken, maar minstens op jaarlijkse basis zou verder gezet worden. Hierdoor zouden gegevens elk jaar correcter moeten worden. Uiteindelijk zou het ook kunnen leiden tot een correctere interactie met de financiële planning. Wachtlijsten groeien aan, maar vrijgekomen oudere woningen vinden ook moeilijker een huurder.

De Mandel is bezig met een indrukwekkend aantal woonprojecten en een record aantal woningen in opbouw. Zij doet dit niet omwille van het creëren van winstmaximalisatie, maar wel om de grote wachtlijsten weg te werken. Het is echter bevreemdend om vast te stellen, ondanks de vele nieuwe projecten waarin telkens mensen uit de wachtlijst een woning toegewezen krijgen, dat de wachtlijsten niet afnemen, integendeel. Het lijkt erop dat de vele bouwprojecten her en der zorgen voor een aanzuigeffect van kandidaat huurders, die zich komen inschrijven terwijl zij vermoedelijk afgeschrikt werden door de wachttijden van meer dan 3 jaar.

Maar er is nog een bijkomend vreemd fenomeen, namelijk dat de wachtlijsten soms zeer uitgebreid zijn, en dat er desondanks toch meerdere tientallen huurders dienen aangeschreven te worden, om uiteindelijk het volledige project bezet te krijgen. Vooral bij grotere projecten doet zich deze problematiek voelen. Dit recente fenomeen geeft aan dat de wachtlijsten vroeger vermoedelijk onvoldoende gedetailleerd en gecorrigeerd zijn.

Kandidaat huurders kunnen immers zonder enige meerkost lukraak verschillende projecten aanduiden op de detailfiche van een huuraanvraag. Deze specifieke keuzes hoeven zelfs niet overeen te stemmen met hun werkelijke woonwensen. Diezelfde kandidaat huurders zouden ook theoretisch elke week zonder enige meerkost hun woonwensen kunnen wijzigen of uitbreiden.

Het wordt een uitdaging in de toekomst om de werkelijke woonwensen in de toekomst veel correcter en gedetailleerder uitgeschreven te zien, en ze ook veel nauwkeuriger te verwerken in de informaticasystemen. Dit zou er moeten toe leiden dat in de toekomst enkel de kandidaat huurders met de correcte woonwensen aangeschreven worden wanneer een project dient toegewezen te worden.

De vele renovatie- en nieuwbouwactiviteiten zorgen er ook voor dat oudere woonprojecten (gebouwd voor 1975) steeds moeilijker een nieuwe huurder vinden. Als gevolg van het kaderbesluit sociale huur, wordt de huurprijs immers niet meer afhankelijk gesteld van de werkelijke kostprijs van een woning, dan wel eerder van het inkomen van de huurder. Wanneer deze huurder dan nauwelijks meer betaalt voor een nieuwe woning dan voor een oudere woning wenst hij uiteraard zo weinig mogelijk in te gaan op een aanbod van oudere woningen.

Het valt dan ook op dat de oudere woningen steeds meer bevolkt worden door huurders met een sociaal-economisch zwakker profiel.

2.11 EPC (ENERGIEPRESTATIE CERTIFICATEN) : EEN VODJE PAPIER OF MEERWAARDE ?

Sedert januari 2010 is het afleveren van een energieprestatiecertificaat verplicht bij het afsluiten van een huurcontract of het verlijden van een koopakte. Het label en de EPC-score moet meer inzicht geven in de

energieverbruik van een woning. Dat gebeurt door het toekennen van punten die gekoppeld worden aan verschillende categorieën. Criteria zijn onder andere: de mate van isolatie, het type van de woning, het bouwjaar, het type van centrale verwarming, het type van ventilatie enz...

Analoog met energielabels bij bijvoorbeeld wasmachines en diepvriezers, zijn woningen met een A score of groene score zeer energiezuinig, en woningen met een EFG-score of rode score bijzonder energie verslindend.

Alleen gekwalificeerde personen mogen een EPC uitschrijven. Aan het EPC is desgevallend ook een besparingsadvies gekoppeld dat evenwel weinig meer om het lijf heeft dan een standaard antwoord bij het invullen van bepaalde antwoorden bij standaard invulformulieren. De Mandel heeft tot 31 december 2010 612 EPC-certificaten laten opmaken gekoppeld aan een huurcontract of aan een aankoopakte. De kostprijs van een dergelijk EPC bedraagt tussen de 100 euro en de 250 euro.

Let wel, er dient nog een grondig onderscheid gemaakt te worden tussen de EPC en een EPB. EPB-berekeningen zijn nodig bij de oprichting van nieuwe woningen, terwijl een EPC in bestaande woningen dient afgeleverd te worden.

In Nederland bestaat de invoering van het energielabel sedert 2008. Ongeveer 25% van de woningen heeft er ondertussen een energielabel. Het Nederlandse ministerie van Volkshuisvesting deed in 2008 een steekproef en liet de juistheid van 120 uitgegeven labels controleren. Bij 60 % van de uitgereikte energielabels werden fouten ontdekt. Daarom heeft men in Nederland begin 2010 het energielabel aangepast. Bij een vervolgonderzoek vorig jaar, bleek dat nog 8 van de 30 labels fouten bevatten.

Ook de Mandel heeft in de korte periode waarin EPC's verkregen werden, vastgesteld dat er wel heel grote verschillen bestaan in de EPC-score van woningen in dezelfde straat of in dezelfde wijk. Dikwijls geven 2 verschillende EPC-leveranciers verschillende coderingen waardoor de scores ver uiteen lopen.

De Mandel dacht aanvankelijk nog dat de overheid de EPC-scores zou gebruiken om de energiekorting toe te kennen binnen de sociale huurprijsberekening, kaderend in uitvoering van besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. Er zijn immers geen indicaties dat de Vlaamse Overheid een andere objectieve bron kan hanteren om de energiekorting op te baseren.

De Mandel had het plan opgevat om eigenlijk voor al haar verhuurde huurwoningen een EPC-certificaat te laten afleveren, en daaraan gekoppeld ook een energiechecklist door de dienstenleverancier te laten invullen. Nu echter vastgesteld werd dat er dermate grote verschillen waren tussen de verschillende EPC quoteringen voor gelijkaardige woningen, stelt De Mandel zich de vraag in hoeverre het nog opportuun blijft om voor alle woningen een EPC af te leveren.

Het lijkt er steeds verder op dat het hebben van een EPC niets meer is dan een vodge papier waarmee moet gewerkt worden zonder nuttig doel. Of zou er toch ooit nog een objectievere controle op de echtheid van de cijfers plaatsvinden, en een nuttig gevolg kunnen gevonden worden voor de EPC's ?



BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD

3 BOUWACTIVITEITEN

3.1 OPLEVERINGEN

3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

3.1.1.1 POPERINGE, GASTHUISSTRAAT / ENGELSTRAAT - 41 HUURAPPARTEMENTEN, 10 GARAGES (RENOVATIE)

Datum VO: woensdag 17 december 2008
Datum DO: woensdag 17 februari 2010
Aannemer: ACH BOUW NV
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

3.1.1.2 ROESELARE, BOTERMARKT (RENOVATIE PLAT DAK)

Datum VO: vrijdag 13 februari 2009
Datum DO: maandag 15 maart 2010
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau
BVBA

3.1.1.3 ICHTEGEM, SINT-BERTINUSLAAN - 2 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum VO: donderdag 26 maart 2009
Datum DO: maandag 22 maart 2010
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

3.1.1.4 ROESELARE, FIERHEIDSTRAAT / KLOKKE ROELANDSTRAAT (INSTALLATIE CV)

Datum VO: vrijdag 24 april 2009
Datum DO: dinsdag 27 april 2010
Aannemer: Vanbetsbrugge H. & Zonen NV
Ontwerper: Boucherie Studiebureel CVBA

3.1.1.5 ROESELARE, FIERHEIDSTRAAT / KLOKKE ROELANDSTRAAT / VIKINGSTRAAT - 11 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum VO: vrijdag 24 april 2009
Datum DO: dinsdag 27 april 2010
Aannemer: Plessiet BVBA
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.6 POPERINGE, VAUX-SOUS-CHÈVREMONTSTRAAT - 5 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum VO: vrijdag 9 januari 2009
Datum DO: woensdag 28 april 2010
Aannemer: Plessiet BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

3.1.1.7 DADIZELE (MOORSLEDE), BESELARESTRAAT / KAPELLEVELD - 19 HUURWONINGEN, 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum VO: vrijdag 27 februari 2009
Datum DO: donderdag 29 april 2010
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.8 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum VO: donderdag 26 februari 2009
Datum DO: vrijdag 30 april 2010
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Dedene Rik

3.1.1.9 ROESELARE, MEENSESTEENWEG - 15 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum VO: donderdag 30 april 2009
Datum DO: vrijdag 30 april 2010
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

3.1.1.10 ROESELARE, HEILIG-HARTSTRAAT - 3 HUURWONINGEN, 7 HUURAPPARTEMENTEN (AANKOOP GOEDE WONING)

Datum VO: dinsdag 7 juli 2009
Datum DO: woensdag 7 juli 2010
Aannemer: Hyboma NV
Ontwerper: Cottreel-Debrabander

3.1.1.11 WERKEN (KORTEMARK), VLADSLOSTRAAT - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum VO: vrijdag 12 juni 2009
Datum DO: donderdag 15 juli 2010
Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

3.1.1.12 DIKSMUIDE, HOF TER BLOEMMOLENS - 32 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum VO: donderdag 3 september 2009
Datum DO: dinsdag 24 augustus 2010
Aannemer: Cosimco NV
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

3.1.1.13 RUMBEKE (ROESELARE), DWEERSSTRAAT - 12 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum VO: vrijdag 11 september 2009
Datum DO: donderdag 9 september 2010
Aannemer: B & R NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

3.1.1.14 ROESELARE, ZUIDSTRAAT - 6 HUURAPPARTEMENTEN (INSTALLATIE TECHNIEKEN)

Datum VO: donderdag 17 september 2009
Datum DO: vrijdag 1 oktober 2010
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA

3.1.1.15 ROESELARE, ZUIDSTRAAT - 6 HUURAPPARTEMENTEN (RENOVATIE LIFT)

Datum VO: donderdag 17 september 2009
Datum DO: vrijdag 1 oktober 2010
Aannemer: Coopman Liften NV
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA

3.1.1.16 ROESELARE, ZUIDSTRAAT - 6 HUURAPPARTEMENTEN (RENOVATIE)

Datum VO: donderdag 17 september 2009
Datum DO: vrijdag 1 oktober 2010
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA

3.1.1.17 LEDEGEM, ALBRECHT RODENBACHLAAN / GUIDO GEZELLELAAN - 17 HUURWONINGEN, 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum VO: donderdag 28 mei 2009
Datum DO: donderdag 14 oktober 2010
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

3.1.1.18 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN - 34 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum VO: woensdag 28 oktober 2009
Datum DO: woensdag 27 oktober 2010
Aannemer: Maeyaert P.J. BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

3.1.1.19 DADIZELE (MOORSLEDE), MANDELLAAN - 10 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum VO: maandag 31 augustus 2009
Datum DO: donderdag 28 oktober 2010
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.20 ROESELARE, DAMBERDSTRAAT - 3 HUURAPPARTEMENTEN (RENOVATIE)

Datum VO: dinsdag 8 december 2009
Datum DO: dinsdag 7 december 2010
Aannemer: Deforche BVBA
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

3.1.1.21 ZWEVEZELE (WINGENE), WILGENHOF - 13 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum VO: donderdag 10 december 2009
Datum DO: donderdag 9 december 2010
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Huys Erik Architectenburo BVBA

3.1.1.22 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG (SLOOP + BODEMSANERING)

Datum VO: dinsdag 18 augustus 2009
Datum DO: vrijdag 17 december 2010
Aannemer: Stadsbader-Flamand NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

3.1.2.1 ROESELARE, MARIASTRAAT / BEVERSESTEENWEG - 19 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 15 januari 2010
Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.769.916,14
VO 3 (boete wegens laattijdigheid):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 70.251,81
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.2 POPERINGE, GASTHUISSTRAAT (SLOOP OUDE GARAGE)

Datum: woensdag 17 februari 2010
Aannemer: Maeyaert P.J. BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 10.469,51
VO 3 (boete wegens laattijdigheid):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 4.313,51
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.3 POPERINGE, KORTE RENINGELSTSTRAAT - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 26)

Datum: donderdag 27 mei 2010
Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 153.850,91
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 4.681,95
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.4 TORHOUT, GARONNESTRAAT - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 24 juni 2010
Aannemer: Siemoens BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 811.946,34
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 10.671,40
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.5 POPERINGE, LODEWIJK MAEKEBLIJDESTRAAT / VAUX-SOUS-CHÈVREMONTSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 8 juli 2010
Aannemer: Plessiet BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 662.519,87
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -8.714,62
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.6 POPERINGE, BELLEWIJK - 33 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum: woensdag 22 september 2010
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.470.410,19
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -29.067,88
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 22.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.7 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (INSTALLATIE CV)

Datum: donderdag 21 oktober 2010
Aannemer: Develtere NV
Ontwerper: Vauterin-Thirry & partners CVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 623.332,39
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 1.589,44
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.8 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 21 oktober 2010
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Vauterin-Thirry & partners CVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.306.984,12
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -38.265,26
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 0,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.9 ROESLARE, RUMBEEKSESTEENWEG - 5 HUURWONINGEN, 11 GARAGES (NIEUWBOUW EN RENOVATIE)

Datum: dinsdag 26 oktober 2010
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: W. I. T. bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 779.233,41
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 80.266,98
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.10 POPERINGE, DUINKERKESTRAAT / GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 12 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 3 december 2010
Aannemer: Ach Bouw Nv
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.011.796,23
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 24.072,47
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 500,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 2.368,74

3.1.2.11 POPERINGE, DUINKERKESTRAAT / GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 36 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 3 december 2010
Aannemer: ACH BOUW NV
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 3.429.340,52
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 15.498,76
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 7.106,22

3.1.2.12 HOOGLEDE, UILENSPIEGELSTRAAT / KATELIJNESTRAAT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 10 december 2010
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 968.551,58
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 23.672,51
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 0,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.13 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT / KAAISTRAAT - 18 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 16 december 2010
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 2.211.005,29
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 73.748,25
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 2.500,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 26.700,00

3.1.2.14 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BOTERBLOEMSTRAAT / PAPAVERWEG - 24 HUURWONINGEN, 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 23 december 2010
Aannemer: Catteu bouwonderneming
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 2.852.813,42
VO 3 (boete wegens laattijdigheid): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 90.870,85
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 55.500,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 19.000,00

3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR EN OMGEVINGSWERKEN

Naam	dossiernr	VO	DO
Lichtervelde, F. Timmermanslaan	WO 36011.003.002	22/12/2006	19/01/2010
Lichtervelde, Statiestraat – De Hoop	WI 36011.001.002	09/10/2007	15/01/2010
Staden, Wankaardelaan – Oude Tramweg fase II	WS 36019.003.102	04/06/2010	
Torhout, Seinestraat/Amazonestraat		30/06/2010	
Wingene, Wilgenhof fase E	WO 37018.x09.005	17/03/2010	

3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2010

3.2.1 BEVEREN (ROESELARE), HAZELSTRAAT / HEIDESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Plessiet BVBA
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA
Aanvangsdatum: maandag 3 mei 2010
Contractuele einddatum: maandag 2 mei 2011
Nieuwe einddatum: maandag 2 mei 2011
Bestelbedrag: € 1.008.165,84
Verrekeningen: € 5.555,35
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 70 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 413.326,72
Percentage uitgevoerde werken: 41 %



3.2.2 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT - 24 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Catteu bouwonderneming
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 1 september 2009
Contractuele einddatum: donderdag 13 januari 2011
Nieuwe einddatum: vrijdag 11 maart 2011

Bestelbedrag: € 2.604.650,20
Verrekeningen: € 11.279,46
Termijnverlenging: 57 dagen
Verstreken termijn: 92 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.458.037,51
Percentage uitgevoerde werken: 56 %



3.2.3 HOUTHULST, BROEDERS XAVERIANENSTRAAT - 13 HUURAPPARTEMENTEN, 10 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum: vrijdag 15 oktober 2010
Contractuele einddatum: zaterdag 7 januari 2012
Nieuwe einddatum: zaterdag 7 januari 2012
Bestelbedrag: € 1.249.521,80
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 20 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 122.919,91
Percentage uitgevoerde werken: 10 %



3.2.4 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BLIKSTRAAT - 1 HUURWONING, 1 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 24)

Aannemer: Bauwens Willy
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum: woensdag 1 september 2010
Contractuele einddatum: vrijdag 26 augustus 2011
Nieuwe einddatum: vrijdag 26 augustus 2011
Bestelbedrag: € 137.054,33
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 41 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 5.562,32
Percentage uitgevoerde werken: 4 %



3.2.5 MEULEBEKE, KASTEELSTRAAT / KAPELLESTRAAT / ASTRIDLAAN - 46 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Cosimco NV
Ontwerper: GC-architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 9 augustus 2010
Contractuele einddatum: zondag 19 februari 2012
Nieuwe einddatum: zondag 19 februari 2012
Bestelbedrag: € 5.370.628,71
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 28 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.488.216,04
Percentage uitgevoerde werken: 28 %



3.2.6 MEULEBEKE, DAVID VERBEKESTRAAT / EDGAR VAN BAVEGHEMSTRAAT - 22 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: GC-architecten BVBA
 Aanvangsdatum: woensdag 1 december 2010
 Contractuele einddatum: woensdag 23 mei 2012
 Nieuwe einddatum: woensdag 23 mei 2012
 Bestelbedrag: € 2.340.146,85
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 8 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
 Percentage uitgevoerde werken: 0 %



3.2.7 MEULEBEKE, TUIWIIJK - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 15)

Aannemer: K.W.R. NV
 Ontwerper: Verstaen Bart Architect
 Aanvangsdatum: maandag 1 november 2010
 Contractuele einddatum: zondag 25 december 2011
 Nieuwe einddatum: zondag 25 december 2011
 Bestelbedrag: € 185.697,22
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 17 %



Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
Percentage uitgevoerde werken: 0 %

3.2.8 MEULEBEKE, WETSTRAAT / PITTEMSTRAAT - 1 HUURWONING, 13 HUURAPPARTEMENTEN, 20 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: GC-architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 29 september 2008
Contractuele einddatum: zondag 29 augustus 2010
Nieuwe einddatum: woensdag 20 juli 2011
Bestelbedrag: € 2.193.487,35
Verrekeningen: € 135.780,11
Termijnverlenging: 325 dagen
Verstreken termijn: 82 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.407.540,24
Percentage uitgevoerde werken: 60 %



3.2.9 OOSTNIEUWKERKE (STADEN), KOUTERSTRAAT / VLASBLOEMSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Vanassche Carl
Aanvangsdatum: maandag 29 november 2010
Contractuele einddatum: maandag 28 november 2011
Nieuwe einddatum: maandag 28 november 2011
Bestelbedrag: € 972.063,33
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 14 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 7.888,87
Percentage uitgevoerde werken: 1 %



3.2.10 OOSTVLETEREN (VLETEREN), EDMOND DEVLOOSTRAAT / OUDE RENINGEWEG - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Catteeu bouwonderneming
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 1 september 2009
Contractuele einddatum: maandag 25 oktober 2010
Nieuwe einddatum: zaterdag 23 april 2011
Bestelbedrag: € 940.386,12
Verrekeningen: € 16.798,90
Termijnverlenging: 180 dagen
Verstreken termijn: 83 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 651.789,83
Percentage uitgevoerde werken: 68 %



3.2.11 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), NIEUWPLAATS - 12 HUURAPPARTEMENTEN, 11 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV
Aanvangsdatum: maandag 18 januari 2010
Contractuele einddatum: dinsdag 21 juni 2011
Nieuwe einddatum: dinsdag 28 juni 2011
Bestelbedrag: € 1.095.690,68
Verrekeningen: € 15.315,10
Termijnverlenging: 7 dagen
Verstreken termijn: 68 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 417.501,43
Percentage uitgevoerde werken: 38 %



3.2.12 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 22 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
 Aanvangsdatum: vrijdag 15 oktober 2010
 Contractuele einddatum: dinsdag 17 januari 2012
 Nieuwe einddatum: dinsdag 17 januari 2012
 Bestelbedrag: € 2.181.842,91
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 20 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 165.325,83
 Percentage uitgevoerde werken: 8 %



3.2.13 POPERINGE, KEIKOPWIJK - 3 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Aannemer: Six BVBA
 Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA
 Aanvangsdatum: woensdag 1 september 2010
 Contractuele einddatum: woensdag 31 augustus 2011
 Nieuwe einddatum: woensdag 31 augustus 2011
 Bestelbedrag: € 251.019,95
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen

Verstreken termijn: 40 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 68.465,14
Percentage uitgevoerde werken: 27 %



3.2.14 ROESELARE, ACHIEL DENYSSTRAAT (NIEUWBOUW)

Aannemer: VelopA NV
Ontwerper: Studiebureau Dumoulin Jos BVBA
Aanvangsdatum: maandag 25 oktober 2010
Contractuele einddatum:
Nieuwe einddatum:
Bestelbedrag: € 4.245,00
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 0 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
Percentage uitgevoerde werken: 0 %



3.2.15 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG / MANDELLAAN / KOORNSTRAAT - 13 HUURWONINGEN, 36 HUURAPPARTEMENTEN, 50 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Maes Algemene Bouw NV
Ontwerper: Buro II - Blondel TV
Aanvangsdatum: maandag 1 maart 2010
Contractuele einddatum: dinsdag 28 februari 2012
Nieuwe einddatum: dinsdag 28 februari 2012
Bestelbedrag: € 6.179.041,33
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 43 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 4.463.867,73
Percentage uitgevoerde werken: 72 %



3.2.16 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG / MANDELLAAN - 19 HUURAPPARTEMENTEN, 19 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Deruyck NV
 Ontwerper: Paret-Dewanckele
 Aanvangsdatum: maandag 20 april 2009
 Contractuele einddatum: maandag 9 mei 2011
 Nieuwe einddatum: maandag 9 mei 2011
 Bestelbedrag: € 2.763.377,63
 Verrekeningen: € 31.384,19
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 84 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 2.598.967,65
 Percentage uitgevoerde werken: 93 %



3.2.17 ROESELARE, CICHOREISTRAAT - 7 HUURAPPARTEMENTEN, 7 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA
 Ontwerper: Decan Piet Architect
 Aanvangsdatum: dinsdag 14 september 2010
 Contractuele einddatum: donderdag 8 september 2011
 Nieuwe einddatum: donderdag 8 september 2011
 Bestelbedrag: € 755.621,25
 Verrekeningen: € 0,00

Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 33 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 104.640,96
Percentage uitgevoerde werken: 14 %



3.2.18 ROESELARE, GROENESTRAAT (RENOVATIE)

Aannemer: Maes Algemene Bouw NV
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum: woensdag 15 december 2010
Contractuele einddatum: maandag 10 oktober 2011
Nieuwe einddatum: maandag 10 oktober 2011
Bestelbedrag: € 1.751.281,87
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 9 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
Percentage uitgevoerde werken: 0 %
(Zie ook onder hoofdstuk Organisatie)



3.2.19 ROESELARE, HENRI HORRIESTRAAT / HENDRIK CONSCIENCESTRAAT - 1 HUURWONING, 16 HUURAPPARTEMENTEN, 1 HANDELSRUIMTE (NIEUWBOUW)

Aannemer: Christiaens Bouwonderneming NV
Ontwerper: 3 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 17 augustus 2010
Contractuele einddatum: zondag 18 maart 2012
Nieuwe einddatum: zondag 18 maart 2012
Bestelbedrag: € 2.866.132,73
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 26 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 363.593,34
Percentage uitgevoerde werken: 13 %



3.2.20 ROESELARE, HERENTALS LAAN / MANDELLAAN - 11 HUURWONINGEN, 3 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum: maandag 2 november 2009
Contractuele einddatum: maandag 6 december 2010
Nieuwe einddatum: zaterdag 16 april 2011
Bestelbedrag: € 1.434.611,15
Verrekeningen: € 6.279,00
Termijnverlenging: 131 dagen
Verstreken termijn: 84 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 704.705,57
Percentage uitgevoerde werken: 49 %



3.2.21 ROESELARE, PRINS ALBERTSTRAAT / SPOORWEGLAAN - 20 HUURWONINGEN, 20 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum: donderdag 25 november 2010
Contractuele einddatum: vrijdag 17 februari 2012
Nieuwe einddatum: vrijdag 17 februari 2012
Bestelbedrag: € 2.573.207,52



Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 11 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 68.114,75
Percentage uitgevoerde werken: 3 %

3.2.22 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT / VIKINGSTRAAT - 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW EN RENOVATIE)

Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 14 juni 2010
Contractuele einddatum: zaterdag 27 augustus 2011
Nieuwe einddatum: zaterdag 27 augustus 2011
Bestelbedrag: € 1.383.402,46
Verrekeningen: € 9.280,31
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 48 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 592.379,93
Percentage uitgevoerde werken: 43 %



3.2.23 ROESELARE, KLOKKE-ROELANDSTRAAT - 18 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 16 augustus 2010
Contractuele einddatum: woensdag 23 maart 2011
Nieuwe einddatum: woensdag 23 maart 2011
Bestelbedrag: € 195.580,90
Verrekeningen: € 9.556,36
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 64 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 129.623,74
Percentage uitgevoerde werken: 63 %



3.2.24 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT - 13 GARAGES (NIEUWBO UW)

Aannemer: Sabbe bedrijf BVBA
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: woensdag 8 september 2010
Contractuele einddatum: zondag 6 maart 2011
Nieuwe einddatum: zondag 6 maart 2011
Bestelbedrag: € 185.758,72
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 70 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 28.277,12
Percentage uitgevoerde werken: 15 %



3.2.25 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), LELIESTRAAT / FABIOLALAN - 5 HUURWONINGEN, 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Bossuyt NV
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 5 oktober 2009
Contractuele einddatum: donderdag 23 december 2010
Nieuwe einddatum: woensdag 19 januari 2011
Bestelbedrag: € 1.331.222,87
Verrekeningen: € -6.006,03

Termijnverlenging: 27 dagen
Verstreken termijn: 98 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 890.746,32
Percentage uitgevoerde werken: 67 %



3.2.26 SINT ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), DORPSPLEIN / ROLLEGEM KAPELSESTRAAT – 23 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum: vrijdag 1 oktober 2010
Contractuele einddatum: zaterdag 24 december 2011
Nieuwe einddatum: zaterdag 24 december 2011
Bestelbedrag: € 2.307.052,27
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 23 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 59.897,36
Percentage uitgevoerde werken: 3 %



3.2.27 SINT ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), STENEN STAMPKOT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum: maandag 12 oktober 2009
Contractuele einddatum: onbepaalbaar
aangezien uitvoeringstermijn is uitgedrukt in werkdagen ipv kalenderdagen. Op 25 maart 2011 waren er reeds 235 werkdagen van 350 werkdagen toegestaan bij bestelling, verstreken.
Nieuwe einddatum: onbepaalbaar
Bestelbedrag: € 978.686,50
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 133 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 776.203,85
Percentage uitgevoerde werken: 79 %



3.2.28 STADEN, DE CARNINSTRAAT - 21 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
Aanvangsdatum: woensdag 4 november 2009
Contractuele einddatum: zondag 17 april 2011
Nieuwe einddatum: zaterdag 14 mei 2011
Bestelbedrag: € 1.979.611,36
Verrekeningen: € 48.923,48
Termijnverlenging: 27 dagen
Verstreken termijn: 80 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.048.783,91
Percentage uitgevoerde werken: 52 %



3.2.29 STADEN, GROTE VELDSTRAAT - 7 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Catteeu bouwonderneming
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum: maandag 16 augustus 2010
Contractuele einddatum: dinsdag 8 november 2011
Nieuwe einddatum: zaterdag 3 december 2011
Bestelbedrag: € 858.207,93
Verrekeningen: € 2.550,00
Termijnverlenging: 25 dagen
Verstreken termijn: 30 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 95.737,07
Percentage uitgevoerde werken: 11 %



3.2.30 STADEN, IEPERSTRAAT - 20 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Cosimco NV
Ontwerper: Studiebureau Jonckheere BVBA
Aanvangsdatum: maandag 6 december 2010
Contractuele einddatum: dinsdag 8 mei 2012
Nieuwe einddatum: dinsdag 8 mei 2012
Bestelbedrag: € 2.611.930,97
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 8 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 103.295,65
Percentage uitgevoerde werken: 4 %



3.2.31 STADEN, PAUL BILLIETSTRAAT - 12 HUURWONINGEN, 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 1 november 2010
Contractuele einddatum: vrijdag 3 februari 2012
Nieuwe einddatum: vrijdag 3 februari 2012
Bestelbedrag: € 2.116.730,85
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 16 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 98.067,89
Percentage uitgevoerde werken: 5 %



3.2.32 VLAMERTINGE (IEPER), POPERINGSEWEG - 1 HUURWONING (RENOVATIE NR 499)

Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum: maandag 21 juni 2010
Contractuele einddatum: woensdag 15 juni 2011
Nieuwe einddatum: woensdag 15 juni 2011
Bestelbedrag: € 127.265,41
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 57 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 94.643,06
Percentage uitgevoerde werken: 74 %

3.3 AANBESTEDINGEN

3.3.1 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BLIKSTRAAT - 1 HUURWONING, 1 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 24)

Financiering: NFS2
Aanbesteding: donderdag 4 maart 2010
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA
Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Rik Debeaussaert bvba (Hooglede)	€ 153.066,60	€ 143.671,32	€ 143.671,32
W. Bauwens (Veldegem)	€ 137.089,18	€ 137.054,33	€ 137.054,33

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW. Op 30 april 2010 gunde de Mandel de werken aan de firma Bauwens Willy. De werken zijn gestart op 1 september 2010.

3.3.2 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), KERKSTRAAT - 10 HUURWONINGEN, 10 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: woensdag 15 december 2010

Ontwerper: Projekt-Team BVBA

Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Bouwcentrale Modern nv (Kaprijke)	€ 1.044.563,77	€ 1.049.604,95
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 1.052.916,20	€ 1.058.981,81
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 1.123.040,20	€ 1.128.631,43
Deruyck bvba (Roeselare)	€ 1.114.916,74	€ 1.131.646,61
Despierre bvba (Houthulst)	€ 1.135.027,75	€ 1.136.338,02
Damman nv (Deerlijk)	€ 1.149.182,58	€ 1.151.901,65
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 1.159.379,16	€ 1.164.542,92
Siemoens bvba (Aarsele)	€ 1.173.346,89	€ 1.179.968,36
Coudron (Ieper)	€ 1.277.429,13	€ 1.282.932,34
Plessiet bvba (Poperinge)	€ 1.320.788,80	€ 1.327.144,66

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.3.3 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), SINT JULIAANSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN, 4 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: vrijdag 21 mei 2010

Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Plessiet BVBA (Poperinge)	€ 1.205.563,26	€ 1.223.315,54
Bouwcentrale Modern NV (Kaprijke)	€ 1.057.687,91	€ 1.075.241,37
Catteeu BVBA Lo-Reninge)	€ 1.314.745,32	€ 1.329.373,80
Deruyck BVBA (Roeselare)	€ 1.087.262,42	€ 1.102.059,70
Lemahieu CV (Vlamertinge)	€ 1.177.384,66	€ 1.195.968,02
Deforche BVBA (Passendale)	€ 1.204.044,63	€ 1.221.741,41
Christiaens NV (Oostkamp)	€ 1.169.504,90	€ 1.173.234,56
Despierre BVBA (Houthulst)	€ 1.075.711,23	€ 1.078.478,38

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 23 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan Bouwcentrale Modern nv. De werken zullen starten begin januari 2011.

3.3.4 MEULEBEKE, DAVID VERBEKESTRAAT / EDGAR VAN BAVEGHEMSTRAAT - 22 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw MC koop
Aanbesteding: donderdag 20 mei 2010
Ontwerper: GC-architecten BVBA
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA
Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 2.449.674,55	€ 2.461.193,34
Despierre Filip BVBA (Houthulst)	€ 2.461.458,29	€ 2.473.494,09
Recon Bouw NV (Adegem)	€ 2.449.102,87	€ 2.459.379,89
Damman NV (Deerlijk)	€ 2.340.144,57	€ 2.340.144,57

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.
Op 4 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan Damman nv. De werken zijn gestart op 1 december 2010.

3.3.5 MEULEBEKE, TUNWIJK - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 15)

Financiering: NFS2 MarktConf.
Aanbesteding: donderdag 25 maart 2010
Ontwerper: Verstaen Bart Architect
Veiligheidscoördinator: Paelinck Michael
Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
KWR NV (Ursel)	€ 185.697,22	€ 185.697,22
Bauwens Woningbouw (Veldegem)	€ 191.298,52	€ 191.298,52

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.
Op 2 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan K.W.R. nv. De werken zijn gestart op 1 november 2010.

3.3.6 NIEUWKAPELLE (DIKSMUIDE), NIEUWKAPELLESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2
Aanbesteding: donderdag 10 juni 2010
Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: Paelinck Michael
Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
BVBA Frans Verhelst (Koekelare)	€ 1.015.106,35	€ 1.020.774,59
Catteeu BVBA (Lo-Reninge)	€ 963.290,58	€ 963.463,29
Despierre bvba (Houthulst)	€ 973.863,86	€ 973.863,86

Plessiet BVBA (Poperinge) | € 1.086.181,91 | € 1.095.188,35

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 19 november 2010 gunde de Mandel de werken aan bouwonderneming Cateeu bvba. De werken zullen starten begin april 2011.

3.3.7 OOSTNIEUWKERKE (STADEN), KOUTERSTRAAT / VLASBLOEMSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: donderdag 15 april 2010

Ontwerper: Vanassche Carl

Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Rangschikkingsbedrag	Bestelbedrag
Plessiet bvba (Poperinge)	€ 1.241.050,11	€ 1.206.319,06
Recon Bouw NV (Adegem)	€ 1.031.842,57	€ 1.008.198,13
Bossuyt bvba (Torhout)	€ 1.159.966,08	€ 1.131.756,17
Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 983.887,17	€ 972.063,33
Despierre bvba – Houthulst	€ 1.029.387,25	€ 1.003.182,10

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 4 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan Bouwcentrale Modern nv. De werken zijn gestart op 29 november 2010.

3.3.8 OOSTNIEUWKERKE (STADEN), ONDANKSTRAAT - 1 HUURWONING, 1 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 10)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: maandag 22 november 2010

Ontwerper: Verbanck Paul

Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 141.383,74	€ 141.383,74
KWR nv (Knesselare)	€ 196.850,24	€ 196.850,24
Debeaussaert bvba (Hooglede)	€ 154.513,49	€ 154.513,49
Willy Bauwens (Veldegem)	€ 156.757,63	€ 156.757,63

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.3.9 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 22 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: donderdag 11 maart 2010

Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

Veiligheidscoördinator: Vecobo BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Catteeu BVBA (Lo-Reninge)	€ 2.603.412,70	€ 2.609.064,70
NV ACH Bouw (Antwerpen)	€ 2.722.840,10	€ 2.737.678,73
Damman NV (Deerlijk)	€ 2.181.842,50	€ 2.183.574,24
Verhelst BVBA (Koekelare)	€ 2.543.673,97	€ 2.552.528,92
NV Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 2.377.327,01	€ 2.389.327,39
BVBA Despierre (Houthulst)	€ 2.485.148,51	€ 2.495.176,58

Op 24 juni 2010 gunde de Mandel de werken aan Damman nv. De werken zijn gestart op 15 november 2010.

3.3.10 POPERINGE, GASTHUISSTRAAT (SLOOP)

Financiering: EM

Aanbesteding: vrijdag 22 januari 2010

Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

3.3.11 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG - 28 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW (RUWBOUW))

Financiering: NFS2

Aanbesteding: donderdag 25 november 2010

Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

Veiligheidscoördinator: Vanacker Carl Studiebureau BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Despierre bvba (Houthulst)	€ 1.894.059,31	€ 1.898.730,80
Christiaens nv (Oostkamp)	€ 1.846.585,81	€ 1.855.004,88
Coudron nv (Ieper)	€ 2.091.205,71	€ 2.100.713,79
Bouwcentrale Modern nv (Kaprijke)	€ 1.828.586,57	€ 1.833.928,75
Verhelst Frans bvba (Koekelare)	€ 1.815.157,31	€ 1.821.052,98
Vanhaerents nv (Torhout)	€ 1.872.564,26	€ 1.876.397,50
Vuylsteke Chris nv (Meulebeke)	€ 1.722.775,93	€ 1.725.246,19
Deruyck bvba (Roeselare)	€ 1.796.059,70	€ 1.803.544,66
Damman nv (Deerlijk)	€ 1.683.861,12	€ 1.685.550,00
Eribo nv (Waregem)	€ 1.904.892,15	€ 1.910.131,74

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is tot nu toe nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.3.12 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK - 32 HUURAPPARTEMENTEN, 44 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: donderdag 27 mei 2010

Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
 Veiligheidscoördinator: Base BVBA
 Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
NV Bouwonderneming Christiaens (Oostkamp)	€ 4.167.056,97	€ 4.228.495,81
NV AOC Vuylsteke (Meulebeke)	€ 3.827;630,30	€ 3.844.858,87
Bekaert Building Company (Anzegem)	€ 3.738.720,45	€ 3.790.507,62
Damman NV (Deerlijk)	€ 4.183.634,38	€ 4.238.446,56
Gabecon BVBA (Zonnebeke)	€ 4.005.051,88	€ 4.053.267,95
BVBA Alg. Bouwonderneming Despierre (Houthulst)	€ 4.133.189,55	€ 4.186.470,28
Cosimco NV (Kontich)	€ 4.018.495,94	€ 4.061.715,54
N Bouwcentrale Modern (Kaprijke)	€ 4.186.574,33	€ 4.250.172,22

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 13 december 2010 gunde de Mandel de werken aan Bekaert Building Company nv. De werken zullen starten begin april 2011.

3.3.13 ROESELARE, GROENESTRAAT (RENOVATIE)

Financiering: MarktConf.
 Aanbesteding: vrijdag 1 oktober 2010
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA
 Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Maes nv (Gent)	€ 1.751.281,87	€ 1.767.829,09
Frans Verhelst (Koekelare)	€ 2.415.448,11	€ 2.443.358,72
Damman (Deerlijk)	€ 2.003.512,33	€ 2.026.499,12
Braet (Nieuwpoort)	€ 1.976.843,98	€ 1.996.557,35
Cosmico (Kontich)	€ 2.042.762,18	€ 2.046.584,85
A.O. Vuylsteke (Meulebeke)	€ 1.816.190,82	€ 1.833.549,83
B&E (Deerlijk)	€ 1.821.347,04	€ 1.834.980,68
Vantornaut (Aalter)	€ 2.139.166,88	€ 2.165.141,25
ACH Bouw (Antwerpen)	€ 1.913.274,23	€ 1.932.869,79
Wyckaert (Gent)	€ 2.178.538,10	€ 2.200.006,45
	4% korting	€ 2.091.396,58
Detrac (Vichte)	€ 2.149.154,23	€ 2.168.515,74
Bouw & Renovatie (Rekkem)	€ 2.038.779,77	€ 2.058.730,54

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 29 november 2010 gunde de Mandel de werken aan Maes Algemene Bouw nv. De werken zijn gestart op 15 december 2010.

3.3.14 ROESELARE, KASTEELSTRAAT / SINT-ELOOISSTRAAT / TUMULUSSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2
Aanbesteding: donderdag 15 april 2010
Ontwerper: Projekt-Team BVBA
Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA
Verbeterde uitslag:

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Siemoens bvba (Aarsele)	€ 1.241.570,40	€ 1.241.570,40
Despierre bvba (Houthulst)	€ 1.140.762,86	€ 1.140.762,86

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.
Op 5 juli 2010 gunde de Mandel de werken aan Despierre bvba. De werken zullen starten begin maart 2011.

3.3.15 ROESELARE, KLOKKE-ROELANDSTRAAT - 18 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: EM
Aanbesteding: donderdag 4 maart 2010
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Veiligheidscoördinator: Vecobo BVBA
Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
bvba. Debeaussaert(Hooglede)	195.580,90	195.580,90	195.580,90
c.v. S. Lemahieu(Vlamertinge)	251.367,79	251.367,79	251.367,79
n.v. KWR(Ursel)	247.520,46	247.520,46	247.520,46
bvba. Grondw. Declercq (Meulebeke)	209.327,77	209.327,77	209.327,77

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.
Op 3 mei 2010 gunde de Mandel de werken aan Debeaussaert bvba. De werken zijn gestart op 16 augustus 2010.

3.3.16 ROESELARE, MEENSESTEENWEG - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2
Aanbesteding: donderdag 7 oktober 2010
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.
Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
-------------	--------------	----------------------

Bauwens Willy	€ 262.596,56	€ 262.596,56
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 256.884,23	€ 256.884,23
Plessiet bvba (Poperinge)	€ 255.517,25	€ 255.517,25
Sabbe (Staden)	€ 284.311,60	€ 284.311,60
Coghe & Zonen (Hooglede)	€ 233.947,74	€ 233.947,74
KWR (Knesselare)	€ 272.832,29	€ 272.832,29

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.3.17 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT - 13 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: vrijdag 22 januari 2010

Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

Veiligheidscoördinator: Vecobo BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver		Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
bvba Frans Verhelst(Koekelare)	-	€ 244.918,24	€ 242.224,72	€ 242.729,14
<i>bvba DebeaussaertHooglede)</i>	3%	€ 185.065,85		
<i>Top Home Building NV (Dentergem)</i>	-	€ 178.963,48	€ 177.413,58	€ 178.025,20
<i>bvba Deruyck(Roeselare)</i>	-	€ 231.866,49	€ 230.039,49	€ 231.048,34
<i>Axis Bouw (Loppem)</i>	-	€ 203.208,92	€ 201.760,44	€ 202.390,97
<i>bvba Donck(Roeselare)</i>	-	€ 204.071,13	€ 201.977,38	€ 201.977,38
<i>KWR NV(Ursel)</i>	-	€ 172.765,82	€ 171.304,22	€ 171.304,22
<i>bvba Sabbe(Staden)</i>	-	€ 206.932,98	€ 205.290,77	€ 205.290,77
<i>bvba Jeroen Spriet (Oostkamp)</i>	-	€ 187.357,60	€ 185.758,52	€ 187.398,10
<i>bvba Vivan Construct(Roeselare)</i>	-	€ 206.838,65	€ 203.143,55	€ 205.035,14
	-	€ 222.896,89	€ 219.891,20	€ 219.891,20

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 12 mei 2010 gunde de Mandel de werken aan Sabbe bvba. De werken zijn gestart op 8 september 2010.

3.3.18 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT / CYRIEL VERHAEGHEPLEIN - 17 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw

Aanbesteding: donderdag 11 maart 2010

Ontwerper: De Schacht Freddy

Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Despierre Filip BVBA (Houthulst)	€ 2.114.619,37	€ 2.107.119,81	€ 2.112.772,74

Bouwcentrale Modern NV (Kaprijke)	€ 2.065.450,15	€ 2.057.355,06	€ 2.065.997,10
Frans Verhelst BVBA (Koekelare)	€ 2.225.811,36	€ 2.220.977,54	€ 2.228.463,36
Damman NV (Deerlijk)	€ 1.988.375,70	€ 2.028.911,25	€ 2.032.238,19
Recon Bouw NV (Adegem)	€ 2.036.086,63	€ 2.020.710,50	€ 2.027.824,63

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 3 juni 2010 gunde de Mandel de werken aan Recon Bouw nv. De werken zullen starten begin februari 2011.

3.3.19 RUMBEKE (ROESELARE), BLINDE-RODENBACHSTRAAT - 1 HUURWONING, 3 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 136)

Financiering: NFS2

Aanbesteding: vrijdag 19 november 2010

Ontwerper: Verbanck Paul

Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Willy Bauwens (Veldegem)	€ 196.721,02	€ 196.721,02
Vivan Construct bvba (Sint-Eloois-Winkel)	€ 218.630,62	€ 218.630,62
KWR nv (Knesselare)	€ 248.855,21	€ 248.855,21
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 175.364,21	€ 175.364,21
Debeaussaert bvba (Hooglede)	€ 190.936,27	€ 190.936,27

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW maar er is op 31/12/2010 nog geen gunningsadvies van de VMSW.

3.3.20 RUMBEKE (ROESELARE), IEPERSEWEG - 2 HUURWONINGEN, 2 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2 MarktConf.

Aanbesteding: woensdag 24 februari 2010

Ontwerper: Projekt-Team BVBA

Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Frans Verhelst BVBA (Koekelare)	€ 328.764,80	€ 334.401,03
Top Home Building (Markegem)	€ 339.965,31	€ 339.365,31
Bauwens (Veldegem)	€ 340.660,50	€ 346.796,92
K.W.R. NV (Ursel)	€ 352.908,80	€ 360.721,41
Bouwonderneming Debeaussaert (Gits)	€ 357.459,65	€ 362.846,42

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 3 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan Verhelst Frans bvba. De werken zullen starten in maart 2011.

3.3.21 SINT ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), DORPSPLEIN / ROLLEGEM KAPELSESTRAAT - 23 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2
 Aanbesteding: donderdag 10 juni 2010
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA
 Veiligheidscoördinator: Paelinck Michael
 Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Rangschikkingsbedrag	Bestelbedrag
NV Damman - Deerlijk	€ 2.307.052,27	€ 2.307.052,27

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.
 Op 23 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan Damman nv. De werken zijn gestart op 1 oktober 2010.

3.3.22 STADEN, GROTE VELDSTRAAT - 7 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2
 Aanbesteding: vrijdag 5 maart 2010
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
 Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA
 Verbeterde uitslag :

Inschrijver		Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkings- bedrag
<i>Bouwonderneming Catteeu bvba (Lo reninge)</i>		856.756,56	858.207,93	858.207,93
<i>Bouwonderneming Plessiet bvba (Poperinge)</i>		958.411,87	959.444,14	959.444,14
<i>NV Bouwonderneming Damman (Deerlijk)</i>		899.787,23	899.787,23	899.787,23
<i>Recon bouw nv(Adegem)</i>		960.168,55	961.345,15	961.345,15
<i>Bossuyt bvba (Torhout)</i>	3%	(946.914,62) 918.507,18	(947.995,88) 919.556,00	919.556,00
<i>Lemahieu Stefaan c.v.(Vlamertinge)</i>		994.031,88	995.230,38	995.230,38
<i>N. V. Bouwcentrale Modern (Kaprijke)</i>		895.126,95	896.325,39	896.325,39
<i>Firma M. Coghe en Zonen bvba (Hooglede)</i>		937.373,82	938.630,82	938.630,82
<i>Bouwonderneming BVBA Frans Verhelst (Koekelare)</i>		948.166,47	949.319,49	949.319,49
<i>Bouwbedrijf Siemoens BVBA(Aarsele)</i>	3%	(954.139,04) 925.514,87	(955.254,74) 926.597,10	926.597,10
<i>BVBA Alg. Bouwonderneming Despierre Filip(Houthulst)</i>		951.111,88	951.711,69	951.711,69

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 11 mei 2010 gunde de Mandel de werken aan bouwonderneming Catteeu bvba. De werken zijn gestart op 16 augustus 2010.

3.3.23 STADEN, PAUL BILLIETSTRAAT - 12 HUURWONINGEN, 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2 MarktConf.

Aanbesteding: donderdag 20 mei 2010

Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA

Verbeterde uitslag :

Inschrijver	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
B&R NV (Rekkem)	€ 2.469.815,99	€ 2.488.571,08
Despierre Filip BVBA (Houthulst)	€ 2.308.430,82	€ 2.313.523,99
Damman NV (Deerlijk)	€ 2.116.680,85	€ 2.130.734,22
Catteeu BVBA (Lo-Reninge)	€ 2.197.892,72	€ 2.212.082,24
Deruyck BVBA (Roeselare)	€ 2.280.309,73	€ 2.300.048,78
Bouwcentrale Modern NV (Kaprijke)	€ 2.274.917,79	€ 2.292.246,21

Het gunningsvoorstel werd overgemaakt aan de VMSW.

Op 9 augustus 2010 gunde de Mandel de werken aan Damman nv. De werken zijn gestart op 1 november 2010.

3.4 AANKOOP GOEDE WONINGEN

3.4.1 ROESELARE, VIJFWEGENSTRAAT

De NV Profina (Roeselare) bood het appartementsgebouw gelegen te Roeselare, Vijfwegenstraat 2-4-6 te koop aan bij De Mandel. Het betreft een eigendom van 245 m², gebouwd in 1966, met een handelsingeljkvloers en 8 appartementen. De gemene delen van het gebouw en 6 van de 8 appartementen werden grondig gerenoveerd door de huidige eigenaar. De eigenaar wenst te verkopen om zijn financiële positie te versterken en omdat deze verhuring niet tot de kerntaken van het bedrijf behoort.

De raad van bestuur besliste op 26 mei 2009 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De akte werd verleden op 20 januari 2010 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.4.2 DADIZELE, TER KLIPPE

De NV Vlaming (grond) / NV Adviesbureau MJP (constructie) heeft op de hoek van de Kleppestraat en de Ledegemstraat te Dadizele een bouwproject gerealiseerd. Het project bestaat uit meerdere fasen van appartementen, woningen en commerciële ruimten.

De derde fase van dit project bevat 21 appartementen, die ontworpen zijn in het kader van "levenslang wonen", en een ondergrondse parking. Ten gevolge van de crisis op de vastgoedmarkt stelde de

verkoper vast dat hij problemen heeft om het project vlot verkocht te krijgen. De verkoper bood daarom de 21 appartementen in zijn totaliteit aan.

De verkopers ondertekenden met De Mandel de onderhandse verkoopovereenkomst op 29 maart 2010. De akte tot aankoop van de 21 appartementen werd verleden voor commissaris Alain Maricou (Aankoopcomité te Kortrijk) op 18 juni 2010.

3.4.3 TORHOUT, AMBLÈVESTRAAT

In Torhout-Oost lag nog een perceel grond waarop de NV Groep Huyzentruyt in mei 2007 van de stad Torhout een verkavelingsvergunning heeft verkregen. Het bijzonder plan van aanleg bepaalde dat er halfopen bebouwing kon worden toegestaan. Het Provinciebestuur van West-Vlaanderen had aan de stad Torhout opgelegd dat er een zone moest zijn voor woningen die voldoen aan sociale woningbouw. Bij brief van 4 januari 2010 heeft de NV Woningbouw Huyzentruyt gepeild naar de interesse van De Mandel in de verwerving van deze 6 woningen. De raad van bestuur van De Mandel heeft op 26 januari 2010 beslist om een verwervingsvoorstel voor te bereiden. Overeenkomstig het Decreet Grond- en Pandenbeleid en volgens de nulmeting van 31.12.2007 heeft Torhout slechts 2,15% sociale huurwoningen. Er moeten tegen 2020 136 sociale huurwoningen bijkomen en tegen 2025 nog eens een inhaalbeweging van 20 bijkomende sociale huurwoningen. Deze 6 woningen konden nuttig zijn om die streefcijfers te halen.

De onderhandse verkoopovereenkomst werd ondertekend op 26 april 2010. De 6 woningen werden gekocht bij akte verleden voor notaris Mouriau de Meulenacker (Torhout) op 28 juni 2010.

3.4.4 BEVEREN, HOEK WIJNENDALESTRAAT / DEKEN WALLAERTSTRAAT

Eind juni 2010 heeft de NV De Steenoven gepeild naar de interesse van De Mandel in de verwerving van deze 8 appartementen. De raad van bestuur van De Mandel heeft op 24 augustus 2010 beslist om een verwervingsvoorstel voor te bereiden. De stad Roeselare heeft een tekort aan sociale woningen. Meer nog : in de deelgemeente Beveren is er nog geen enkel sociaal huurappartement beschikbaar. Ze liggen daarenboven vlak aan een bushalte van De Lijn.

De Mandel ondertekende op 28 oktober 2010 een compromis. De appartementen werden gekocht bij akte verleden voor notaris Stefaan Laga (Izegem) op 23 december 2010.

3.4.5 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT

In 2006 koos het gemeentebestuur van Hooglede samen te werken met de wvi als projectregisseur voor de bouw van een nieuw gemeentehuis en appartementen. Naar analogie van een eerder project te Ieper schreef ze een overheidsopdracht voor de "Opdracht tot het verlenen van een promotiecontract voor het bouwen, het financieren van een project met uitbreiding van het gemeentehuis en appartementen met garages en tot het verkopen van deze onderdelen aan de gemeente en aan derden-kopers" uit.

In een eerste fase werd de mogelijkheid geboden aan meerdere architecten om een ontwerp in te dienen, dat later bruikbaar zou zijn voor een promotor die dat op eigen risico zou willen ontwikkelen. Hierbij werden de ontwerpen van 3 architectenbureau's weerhouden. In dat gedeelte verwachtte het gemeentebestuur duidelijk dat er een gedeelte voor sociale woningen zou worden voorzien. In 2007 was men evenwel nog niet zeker of men hiervoor met De Mandel zou samenwerken, dan wel de uitvoering in handen van het OCMW of de gemeente zou laten.

In de tweede fase hebben 2 projectontwikkelaars hun kandidatuur ingediend om op basis van een van de geselecteerde ontwerpen, de realisatie van dat programma voor hun rekening te nemen, rekening houdend met de selectiecriteria.

Alheembouw werd geselecteerd door de jury om het project te mogen uitvoeren. Het schepencollege en de gemeenteraad volgde die beslissing van de jury. Daarna kwamen ook nog wat uitbreidingen aan het totaal project.

Begin 2010 is men gestart met de bouwwerken. De eerste fase behelsde de bouw van de apotheek, en appartementen aan de Bruggestraat. De tweede fase de bouw van de uitbreiding van het gemeentehuis en de derde fase is voorlopig nog niet gestart.

In oktober 2010 bood Alheembouw 9 appartementen (uit Blok D en blok E) aan De Mandel te koop aan. In haar zitting van 23 november 2010, nam de raad van bestuur kennis van het aanbod om 9 nieuwe appartementen aan te kopen naast het gemeentehuis van Hooglede. Hierop besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Op 28 december 2010 besliste de raad van bestuur op advies van het directiecomité om de 9 appartementen aan de Bruggestraat te Hooglede te verwerven jegens NV Alheembouw .

Op 29 december 2010 ondertekenden De Mandel en Alheembouw de compromis.

3.4.6 OOSTNIEUWKERKE, BROEIERIJSTRAAT

Bij VMSW-Telex nr. 2010/028 dd. 14 juni 2010 liet de VMSW de vraag doorsturen van Vlaams Minister van Wonen Freya Vanden Bossche om te participeren aan een centraal aangestuurde oproep om nieuwe woningen op de vastgoedmarkt op te kopen, teneinde het sociaal woningaanbod in de huursector te kunnen vergroten.

De raad van bestuur van De Mandel heeft op 22 juni 2010 beslist om deel te nemen aan die procedure (agendapunt O.B.T.14). De Mandel en de VMSW tekenden een samenwerkingsovereenkomst gedateerd op 22 juni 2010. In die overeenkomst werden de verbintenissen van de VMSW en van De Mandel neergeschreven. De procedure is beschreven in het bestek dat de VMSW publiek heeft bekend gemaakt.

Kandidaten dienden hun offerte uiterlijk tegen 30 september 2010 te bezorgen aan de sociale huisvestingsmaatschappij op wiens werkgebied de aangeboden nieuwe woningen zich situeren. Terzelfdertijd dienden ze ook een kopie van de aanbieding onder dezelfde voorwaarden over te maken aan de VMSW.

De Mandel heeft voor 30 september 2010 2 aanbiedingen ontvangen. Eén ervan betrof de verkoop door NV Huyzentruyt Development & Investments (grond) en NV Beyaert Construct (constructie) van 8 woningen aan de Brabandstraat (nieuwe straatnaam Broeierijstraat) te Oostnieuwkerke (Staden).

Zoals bepaald in de procedure, waartoe De Mandel middels de samenwerkingsovereenkomst zich verbonden had, diende De Mandel deze aanbieding te beoordelen binnen de 30 kalenderdagen na 30 september 2010. De beoordeling moest zowel de regelmatigheid en volledigheid van de offerte evalueren alsook inhoudelijk beoordeling zijn. De VMSW had 45 dagen als beoordelingstermijn.

De Mandel heeft op 23 oktober 2010 haar beoordeling overgemaakt aan de VMSW. De VMSW had evenwel interne problemen, waardoor deze instelling zich niet aan haar termijn hield.

Op 28 december 2010 besliste de raad van bestuur van De Mandel om deze 8 woningen aan te kopen. De partijen ondertekenden reeds op 20 december 2010 de onderhandse koopovereenkomst. De akte zou pas in 2011 verleden worden.

3.4.7 ROESELARE SCHARESTRAAT

Aansluitend op de beslissing van de raad van bestuur van 22 juni 2010 om in te spelen op de door de VMSW gestuurde oproep voor de aankoop van nieuwe woningen op de woningmarkt, werd ook een perscommuniqué verspreid en werden diverse private projectontwikkelaars op de hoogte gebracht van het voornemen van De Mandel.

De Mandel en de VMSW tekenden een samenwerkingsovereenkomst gedateerd op 22 juni 2010. In die overeenkomst werden de verbintenissen van de VMSW en van De Mandel neergeschreven. De procedure is beschreven in het bestek dat de VMSW publiek heeft bekend gemaakt.

Kandidaten dienden hun offerte uiterlijk tegen 30 september 2010 te bezorgen aan de sociale huisvestingsmaatschappij op wiens werkgebied de aangeboden nieuwe woningen zich situeren. Terzelfdertijd dienden ze ook een kopie van de aanbieding onder dezelfde voorwaarden over te maken aan de VMSW.

De Mandel heeft op 24 september 2010 een aanbiedingen ontvangen voor de verkoop door NV Ursa (grond) en BVBA Roeselaars Bouw- en Betonbedrijf (constructie) van 4 woningen aan de Scharestraat te Roeselare.

Zoals bepaald in de procedure, waartoe De Mandel middels de samenwerkingsovereenkomst zich verbonden had, diende De Mandel deze aanbieding te beoordelen binnen de 30 kalenderdagen na 30 september 2010. De beoordeling moest zowel de regelmatigheid en volledigheid van de offerte evalueren alsook inhoudelijk beoordeling zijn. De VMSW had 45 dagen als beoordelingstermijn. De Mandel heeft op 22 oktober 2010 haar beoordeling overgemaakt aan de VMSW. De VMSW had evenwel interne problemen, waardoor deze instelling zich niet aan haar termijn hield.

Op 6 december 2010 werd de aankoopakte verleden voor commissaris Marc Van Daele (Aankoopcomité te Kortrijk).

3.5 CBO-PROJECTEN IN VOORBEREIDING

3.5.1 CBO 2007

3.5.1.1 STADEN IEPERSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 23 juni 2009 om NV Cosimco (Kontich), indiener van de offerte voor het project te Staden, uit te nodigen om tot te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure. De VMSW deelde op 23 april 2010 mee dat het aangepaste uitvoeringsdossier geen aanleiding gaf tot bijkomende opmerkingen.

NV Cosimco en De Mandel hadden in het kader van een CBO-procedure op 27 november 2009 een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor het bouwen van 20 woongelegenheden, na slopen van een bestaande woning. Op 8 april 2010 werd echter een stilzwijgende weigeringsbeslissing ontvangen, na negatief advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Cosimco besloot om in beroep te gaan bij Deputatie Provincie West-Vlaanderen tegen de stilzwijgende weigering en om Publius aan te stellen als raadsman. Aangezien ook De Mandel belang had om beroep aan te tekenen tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing, kwam De Mandel tussen in de zaak.

Het Provinciebestuur verklaarde op 5 augustus 2010 het beroep gegrond. De stedenbouwkundige vergunning werd bijgevolg verleend zonder bijkomende voorwaarden. Deze beslissing moest in toepassing van artikel 4.7.23 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op bevel van de burgemeester gedurende een periode van 30 dagen aangeplakt worden op de bouwplaats.

Op 26 oktober 2010 besliste de raad van bestuur om de gronden aan te kopen jegens NV De Zeven Linden en De werken voor de bouw van 20 huurappartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen in de Ieperstraat 18 te Staden te gunnen aan de NV Cosimco.

De aanvangsdatum voor de werken werd in de bestelbrief aan Cosimco vastgesteld op 6 december 2010.

3.5.1.2 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT

Op basis van de bouwaanvraag van 18 juni 2009 verkreeg De Mandel op 18 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 40 huurappartementen te Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat. Aangezien de VMSW reeds op 17 december 2009 haar positief advies had gegeven op het technisch dossier en op de grondverwerving, waren alle voorwaarden vervuld om tot de gunning te kunnen overgaan. De raad van bestuur besliste dan ook op 26 januari 2010 om de gronden aan te kopen jegens het OCMW en de werken voor de bouw van 40 huurappartementen te Roeselare, Knokuilstraat te gunnen aan de NV ACH (vroeger NV EGTA).

Met aangetekend schrijven van 15 april 2010 werd door advocatenkantoor Honoré & Gits, namens hun cliënt Marc Vanneste, aan De Mandel een kopie van het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 40 sociale woonegelegenheden met ondergrondse parkeergarages aan de Knokuilstraat te Roeselare bij de raad voor vergunningsbetwistingen overgemaakt. De heer Vanneste meent dat de stedenbouwkundige vergunning onwettig is en hem schade dreigt te berokkenen. Bovendien vraagt de heer Vanneste aan de Gouverneur van de Provincie West-Vlaanderen om de wijze waarop de schatting door het Aankoopcomité en het OCMW is gebeurd, nader te onderzoeken. In de vergadering van het directiecomité van 22 april 2010 besliste het directiecomité om advocatenbureau Publius aan te stellen als haar raadsman.

Bij brief van 9 juni 2010 hebben De Mandel en ACH Bouw aangegeven te verzaken aan de betwiste stedenbouwkundige vergunning en gevraagd om de vergunning in te trekken. Bij brief van 11 juni 2010 besliste de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om de stedenbouwkundige vergunning van 18 januari 2010 opnieuw in te trekken.

In de tweede helft van 2010 heeft de VMSW opdracht gegeven aan studiebureau Soresma om de gesubsidieerde infrastructuur verder uit te werken. Architectuurbureau Vaneeckhout zou dan de aanvraag tot verkavelingsvergunning voorbereiden.

3.5.2 CBO 2008

3.5.2.1 MEULEBEKE, KERKEMEERSEN FASE 2

Cosimco had bij de CBO-oproep 2007 al een project van 46 appartementen "Kerkemeersen fase 1" ingediend, waarbij de werken – na succesvol doorlopen van de CBO-procedure - in de zomer van 2010

reeds zijn gestart. Vervolgens diende Cosimco het volgende jaar nogmaals een offerte in, ditmaal voor de bouw van 24 appartementen en 11 koopwoningen.

Op basis van de jurering van de Gemengde Technische Commissie op 19 november 2009 heeft de raad van bestuur van de VMSW op 17 december 2009 beslist dat ook dit tweede project geselecteerd werd om over te gaan naar de derde fase van de CBO procedure 2009. De raad van bestuur van De Mandel heeft op 26 januari 2010 beslist om Cosimco nv (Kontich), indiener van de offerte voor het project te Meulebeke, uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure en deze firma de opmerkingen van de Gemengde Technische Commissie, de opmerkingen van de VMSW, de opmerkingen van R-O West-Vlaanderen en de opmerkingen van Wonen Vlaanderen op de offerte te laten kennen.

Daarop volgend zijn onderhandelingen gestart tussen De Mandel en de indiener van de offerte. Ondertussen verkregen Cosimco en De Mandel op 5 mei 2010 de bouwvergunning voor de bouw van 46 appartementen (Kerkemeersen fase 1) alsook voor de 24 appartementen en 11 koopwoningen (Kerkemeersen fase 2).

Op advies van het directiecomité beslist de raad van bestuur op 26 oktober 2010 om het definitief ontwerp te aanvaarden, nadat een eerdere fout in de prijsopgave gecorrigeerd werd. De Mandel ontving van de VMSW nog geen goedkeuring op het uitvoeringsdossier. Van zodra dit gebeurt, zal de raad van bestuur tot gunning beslissen.

3.5.2.2 ROESELARE, RIJSELSTRAAT/MEENSESTEENWEG

Bij de VMSW zijn er in augustus 2009, 19 offertes ingediend in het kader van de 2^{de} fase van de CBO oproep 2008. Op basis van de jurering door de Gemengde Technische Commissie op 17 november 2009 heeft de raad van bestuur van de VMSW op 17 december 2009 beslist dat, voor heel Vlaanderen, 5 projecten toegelaten worden tot de derde fase en 3 projecten opgenomen worden in de herkansingsronde. Een van die 3 projecten die nog een tweede kans krijgen, betreft een project van Hyboma NV voor de bouw van 7 appartementen op de hoek van de Rijsselstraat/Meensesteenweg.

NV Hyboma heeft in maart 2010 een nieuwe offerte ingediend, rekening houdend met de opmerkingen van de jury en van de VMSW.

Op 17 juni 2010 werd De Mandel door de VMSW per brief in kennis gesteld dat het project van Hyboma te Roeselare, gunstig werd gerangschikt in de herkansing en bijgevolg kon toetreden tot de derde fase van de CBO-procedure 2008. De VMSW vroeg aan De Mandel om NV Hyboma binnen een termijn van 45 dagen uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase.

Op 22 juni 2010 besliste de raad van bestuur om NV Hyboma uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure en deze firma de opmerkingen van de Gemengde Technische Commissie, de opmerkingen van de VMSW, de opmerkingen van R-O West-Vlaanderen en de opmerkingen van Wonen Vlaanderen op de offerte te laten kennen.

In de loop van 2010 volgden daarna een aantal besprekingen zodat de offerte, inclusief meetstaat en lastenboek, zou kunnen ingediend worden.

3.5.3 CBO 2009

In fase 1 lanceert de VMSW een oproep tot kandidaten om projectvoorstellen in te dienen. De VMSW wordt via lastgeving gemandateerd door de SHM's van het betrokken werkgebied. Vervolgens worden de projectvoorstellen getoetst aan de gestelde voorwaarden m.b.t. de inschrijver en de site. De kandidaten die voldoen, worden in fase 2 uitgenodigd om een voorontwerp, met een prijs voor de grond en een prijs voor de opbouw in te dienen.

Bij brief dd. 17 maart 2010 bezorgde de VMSW aan De Mandel 12 bundels met betrekking tot de ingediende projecten voor de CBO-procedure 2009 in het werkgebied van De Mandel.

Alle twaalf ingediende dossiers lagen in het werkgebied van De Mandel. Om administratieve vormredenen besliste de VMSW twee van deze twaalf projecten niet te weerhouden om toe te treden tot de fase 2.

De dienst Bouwprojecten gaf een positief advies m.b.t. de tien resterende projecten en stelde voor om deze door de VMSW te laten weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2009.

Uiteindelijk bleven nog slechts 4 projecten binnen het werkgebied van De Mandel over na de jury over de offertes na de tweede fase. Twee daarvan lagen in Ieper, waardoor ze werden doorgeschoven naar de collega's van Ons Onderdak. De zes overige projecten binnen het werkgebied van De Mandel werden niet weerhouden, en kunnen eventueel met aanpassingen opnieuw ingediend worden in de 1ste fase van de CBO oproep 2010. Anderzijds moet ook rekening gehouden worden met het feit dat er een provinciale verdeelsleutel is voor de middelen, waardoor toch niet alle CBO-voorstellen van De Mandel kunnen opgenomen worden op de programmatie.

De twee weerhouden projecten zijn de volgende:

3.5.3.1 POPERINGE, WERF

De NV Van Roey bood een project aan van 21 appartementen en 22 parkeergelegenheden. De gronden, met een oppervlakte van 27 are en 11 ca zijn gelegen in de Werf en palen aan de Bommelaarsbeek. De raad van bestuur van De Mandel gaf op 13 april 2010 aan geïnteresseerd te zijn om dit project met NV Van Roey te realiseren, zij het met een aandachtspunt omtrent het zware bouwprogramma.

Op basis van de jurering door de Gemengde Technische Commissie op 16 en 18 november 2010 heeft de raad van bestuur van de VMSW op 17 december 2010 beslist dat, voor heel Vlaanderen, 9 projecten toegelaten werden tot de derde fase. Het project van Van Roey was daar bij. De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om NV Van Roey (Rijkevorsel), indiener van het project te Poperinge, Werf uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure.

3.5.3.2 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT

Het betreft een sociaal woonproject van 48 woonegelegenheden en evenveel ondergrondse parkings te bouwen na het slopen van bestaande panden. De gronden staan weliswaar geregistreerd als verontreinigd, doch volgens de NV Cosimco stelde de verontreiniging geen problemen.

Op basis van de jurering door de Gemengde Technische Commissie op 16 en 18 november 2010 heeft de raad van bestuur van de VMSW op 17 december 2010 beslist dat, voor heel Vlaanderen, 9 projecten toegelaten werden tot de derde fase. Het project van NV Cosimco was daar bij. De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om NV Cosimco (Kontich), indiener van het project te Roeselare, Kokelaarstraat- Wortelstraat- Hugo Verriestraat, uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure.

3.6 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

3.6.1 ARDOOIE EEKHOUTSTRAAT

Op de eigendom van De Mandel is er naast de eerste fase (18 appartementen) ook nog ruimte voor een tweede fase. Aanvankelijk dachten architect en De Mandel nog aan de bouw van een 10-tal appartementen. Bij de toekenning van de bouwvergunning voor de eerste fase, wees de dienst Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Overheid er op dat zij hierover bezwaren had.

Op 13 december 2010 kwam in het gemeentehuis het lokaal woonoverleg bijeen. Daarin werd beslist om 6 + 2 koopwoningen aldaar te realiseren. Op een resthoek van fase 2 zou tevens een berging komen met een collectieve halfondergrondse verzamelplaats van het huishoudelijk afval van de bewoners van de appartementen.

De architect kreeg opdracht om het voorontwerp op te maken.

3.6.2 BESELARE, KERKPLEIN

Het gemeentebestuur heeft De Mandel in 2009 gewezen op een mogelijke opportuniteit bij het kopen van de parochiale zaal "Open Deur". De vraagprijs lag echter merkkelijk hoger dan de schatting van het Aankoopcomité. Nadat het gemeentebestuur een RUP had goedgekeurd voor het centrum van Beselare, heeft het Aankoopcomité een actualisatie van de schatting gemaakt. De Mandel heeft op 7 december 2010 een bod geformuleerd voor de aankoop van de eigendom. Dat bod is geldig tot 31 maart 2011.

Op het terrein zouden een 5-tal appartementen kunnen gebouwd worden. Er is evenwel nog geen architect aangesteld.

3.6.3 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPELLEVELD

De Mandel beschikt in Dadizele nog over een vrij grote oppervlakte uitgeruste bouwgrond. In augustus 2009 was er al een eerste poging om hierop een architectuurwedstrijd uit te schrijven om dit terrein te gaan bebouwen. Wegens administratieve redenen diende deze oproep tot mededinging opnieuw ingetrokken te worden. In oktober 2010 werd een nieuwe opdracht gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Op 23 november 2010 besliste de raad van bestuur om nog 4 inschrijvers te weerhouden en hen uitnodigen tot deelname aan de tweede fase van de wedstrijd. In februari 2011 volgt normaliter de gunning aan de laureaat.

3.6.4 DIKSMUIDE, GASTHUISSTRAAT

De Mandel kocht op 8 januari 2010 27 appartementen jegens de NV De-Tra-Co in vereffening, bij akte verleden voor notaris Stefaan Laga. Het betrof 27 appartementen uit een groter geheel van 40 appartementen en 5 handelsruimten. Wegens financiële problemen bleven deze appartementen in een niet-afgewerkte toestand. De appartementen zijn op heden niet bewoonbaar. De Mandel raamde dat er nog voor € 550.000 werken nodig waren om ze te kunnen verhuren. Ook de gemene delen waren maar half afgewerkt. De Mandel nam de rechten en plichten over van NV De-Tra-Co in vereffening, voor wat de verdere afwerking betreft tegenover de andere eigenaars.

De Mandel stelde architect Peter Seys aan. Hij kon de werken echter uitvoeren nadat de Orde van Architecten een uitspraak had gedaan over het bezwaar inzake deontologie dat de vroegere architect had ingediend.

Inmiddels werden voorbereidingen gedaan om de parfooninstallaties, de kelderdichting, de liften en een aantal keukens vroeger dan de algemene aanbesteding te laten afwerken.

3.6.5 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (KLOOSTER)

De Mandel kocht in december 2009 het klooster en nabijgelegen eigendommen jegens de vzw Zusters van Vincentius a Paulo te Anzegem. In overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten voor het leveren van diensten, schreef De Mandel in 2009 een architectuurwedstrijd uit voor de omvorming van dit klooster tot woonegelegenheden. Op 27 oktober 2009 besliste de raad van bestuur om 4 architectenbureau's te weerhouden voor de 2^{de} fase van de architectuurwedstrijd. Op 23 februari 2010 besliste de raad van bestuur om de architectuuropdracht voor dit project toe te vertrouwen aan de TV Ir. Arch. Alain Bossuyt – Vandewalle/Bossuyt uit Roeselare.

Op vraag van het stadsbestuur volgde daarna nog een overleg met de vzw ADO Icarus, die de begeleiding verzorgt om mensen met handicap zo veel mogelijk zelfstandig te laten wonen middels subsidiëring door de Vlaamse Overheid. In het eerste opzet was het de bedoeling om circa 23 sociale huurappartementen te voorzien en een 10-15 assistentiewoningen (serviceflats) voor het OCMW. Omwille van praktische en financiële problemen, kwamen De Mandel, het stadsbestuur en het OCMW in oktober 2010 overeen dat de piste van samenwerking met het OCMW in het kader van assistentiewoningen mocht verlaten worden.

De Mandel verwacht het voorontwerp in februari 2011.

3.6.6 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (CBO)

De BVBA Driemo heeft een project ingediend bij de VMSW waarmee ze wil deelnemen aan de CBO-procedure (Constructieve benadering Overheidsopdrachten). Nadat de VMSW de offerte weerhield in het kader van de eerste fase, diende de inschrijver tegen augustus 2010 een offerte in te dienen bij de VMSW. Die offerte betrof een volledig uitgewerkt voorontwerp conform de ontwerp-onderrichtingen C-2008, de bouwtechnische voorschriften B-2005 en een forfaitaire uitvoeringsprijs. De VMSW stelde een jury samen die over het project zou oordelen.

De Mandel verwachtte uitslag van de beslissing van de VMSW in januari 2011.

3.6.7 EMELGEM, KOUTERWEG / PRINSESSESTRAAT

De Mandel kocht in december 2009 deze eigendom jegens de vzw Zusters van Vincentius a Paulo.. In overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten voor het leveren van diensten, schreef De Mandel op 21 december 2009 een architectuurwedstrijd uit voor het toekomstige bouwproject te Emelgem (Izegem), Prinsessestraat/Kouterweg. De kandidaturen en prijsoffertes moesten worden ingediend tegen 26 februari 2010.

De jury vond plaats op vrijdag 2 april 2010. Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht te gunnen aan het architectenbureau Goedefroo & Goedefroo. Een schetsontwerp werd ingediend in september 2010. Daarna volgde een aanpassing der plannen. Het voorontwerp zou moeten ingediend worden voor maart 2011.

3.6.8 GITS (HOOGLEDE), BRUGSESTEENWEG/STATIONSSTRAAT (CBO)

De NV Thiers had reeds in 2009 hetzelfde project ingediend binnen de CBO-procedure 2008. Het project werd in de CBO-procedure 2008 niet weerhouden voor de tweede fase wegens kostprijssredenen. Het project werd opnieuw opgevist in het kader van de CBO-oproep van december 2009. Het project was quasi ongewijzigd gebleven. De inschrijver voorzag nog steeds een viertal blokken met in totaal 25 appartementen. Drie identieke blokken van 7 woongelegenheden zijn bestemd als huurappartementen. Het vierde blok bestaat uit koopappartementen en wordt gekoppeld aan een ontvangsbureel ten behoeve van het Dienstencentrum Gid(t)s / vzw Dominiek Savio.

De NV Thiers beschikte evenwel reeds over een bouwvergunning. Wegens kostprijssrisico heeft de NV Thiers beslist om niet meer verder deel te nemen aan de CBO-procedure. Ze bezorgde geen offerte bij de VMSW, kaderend in de 2^{de} fase van de CBO-procedure. Nadien volgden onderhandelingen met de vraag aan De Mandel om enkel de gronden te kopen, en vervolgens die dan zelf te bebouwen overeenkomstig de klassieke procedure. Er was evenwel nog geen volledige overeenstemming over de grondwaarde.

3.6.9 HOOGLEDE, AMERSVELDESTRAAT

In 2009 heeft De Mandel de architectuuropdracht uitgeschreven voor dit project. De offertes dienden binnen te zijn tegen 16 februari 2010. Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht toe te vertrouwen aan architect Guido Schaubroeck.

Aangezien De Mandel bij de bouw van appartementen zoveel mogelijk naar rolstoeltoegankelijkheid streeft, werd de architect verzocht om het advies in te winnen bij vzw In-Ham. Dat werd verkregen tegen eind oktober 2010.

Het voorontwerp werd evenwel nog niet ontvangen in 2010.

3.6.10 HOOGLEDE, KLEINE STADENSTRAAT

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

In september 2009 gaf de NV Novus Projects aan deze grond te willen verkopen omdat de provincie West-Vlaanderen en de Vlaamse Overheid geen toelating meer gaven om de gronden aan te snijden zonder woonbehoeftestudie. Voor een sociale huisvestingsmaatschappij was er echter sedert de recente het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Decreet Ruimtelijke Ordening, die beide sedert 1 september 2009 van kracht zijn, geen beletsel om de gronden aan te snijden.

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

De raad van bestuur besliste op 28 september 2010 om de architectuuropdracht open te stellen voor de bouw van circa 28 huur- en 28 koopwoningen. Er zal nog een vergadering volgen met het gemeentebestuur om de aansluitende percelen van de gemeente, de WVI en particulieren ook te kunnen ontwikkelen.

3.6.11 HOUTHULST, KERKSTRAAT / PRINTANIASTRAAT

Op 28 september 2004 stelde De Mandel Architectuurbureau Vaneekhout aan als ontwerper voor de bouw van 4 woningen en vervanging van de oude filmzaal Printania te Houthulst. Op 25 augustus 2008 werd de vergunning voor de bouw van de 4 woningen echter geweigerd en het project diende van nul heropgestart te worden.

Op basis van de bouwaanvraag van 27 november 2009 verkreeg De Mandel op 31 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van 7 huurappartementen. Op 24 augustus 2010 keurde de raad van bestuur het uitvoeringsdossier goed. De openbare aanbesteding werd in december 2010 gepubliceerd om op 11 februari 2011 de opening der biedingen te laten gebeuren.

3.6.12 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT

Op basis van de bouwaanvraag van 14 juni 2010 verkreeg De Mandel op 25 augustus 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw en renovatie van 2 huurwoningen, 10 garages te Houthulst, Sint-Hubertusstraat. Het uitvoeringsdossier werd besteld in 2010, maar is nog niet ontvangen bij De Mandel.

3.6.13 KOEKELARE, TUINWIJK

Op 22 december 2009 werd het gewijzigde voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur. De Mandel vroeg een definitief ontwerp op bij architect Seys. In het project is evenwel een aanleg van een nieuwe straat voorzien. Hiervoor is niet De Mandel maar wel de VMSW de opdrachtgever. De VMSW stelde studiebureau Lobelle aan als ontwerper. De Mandel dient te wachten op het bouwvergunning voor deze bijkomende weg, alvorens zelf de bouwaanvraag te kunnen indienen.

3.6.14 KOEKELARE TUINWIJK 14

Momenteel zijn er nauwelijks wijzigingen tegenover vorig jaar. De bedoeling is dat de woning in de eerstkomende periode kan afgebroken worden. Een eerdere vraag om de woning nog tijdelijk te gebruiken, werd afgeblazen.

3.6.15 LANGEMARK-POELKAPELLE, BOTERBLOEMSTRAAT 11

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

3.6.16 LANGEMARK-POELKAPELLE, MADONNA KERKSTRAAT

Op 24 augustus 2010 keurde de raad van bestuur het definitief ontwerp goed, dat eerder op 5 juli 2010 werd bezorgd door de architect. In oktober gaf de VMSW gunstig advies om over te gaan tot de openbare aanbesteding.

Deze openbare aanbesteding vond plaats op 15 december 2010.

3.6.17 LEDEGEM, CAFÉ DE ZON

Nadat de architect in januari 2008 een architectuurcontract had gekregen, ontstond een discussie over de bebouwingsmogelijkheden en over het tijdelijk gebruik van de voetbalkantine door Olympic Ledegem. Door het vandalisme in en rond de leegstaande café, en de onveilige toestand die hierdoor ontstond, besliste De Mandel op vraag van het gemeentebestuur om een aparte procedure te starten voor de sloop van dat pand.

De Mandel ondernam tevens nog een poging om de naastgelegen woning aan te kopen. Het antwoord van de eigenaars bleef in beraad.

3.6.18 LICHTERVELDE, ERNEST CLAES LAAN 9+8 (FASE D)

Alhoewel de raad van bestuur op 22 juni 2010 het nieuwe voorontwerp goedkeurde, maakte de VMSW een aantal fundamentele opmerkingen, waardoor het voorontwerp diende herwerkt te worden. Daarenboven bleek het bouwteam nog niet volledig samengesteld te zijn op het moment van het indienen van het voorontwerp bij de VMSW. Er volgde een bespreking in september 2010 in aanwezigheid van mevr. Sara Mellebeek van de VMSW. Daarna maakten de architecten in oktober een nieuw schetsontwerp op. Dat schetsontwerp zorgde voor een aantal verbeteringen met de vroegere plannen, maar bleek nog steeds een aantal strijdigheden met de ontwerp-onderrichtingen C-2008 van de VMSW te bevatten. In 2011 wordt een nieuwe versie verwacht.

3.6.19 LICHTERVELDE, E CLAESLAAN 5 + 5 (FASE E)

Aangezien er onvoldoende vooruitgang werd geboekt met het ontwerp van de fase D, werden voorlopig nog geen verdere stappen gezet voor de opmaak van het ontwerp van de fase E.

3.6.20 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN 4 W

Toen De Mandel bij brief van 3 augustus 2007 het gunstig advies van de VMSW verkreeg op het voorontwerp, heeft De Mandel bij vergetelheid nagelaten om de nota 'dossieradvies' en 'technische opmerkingen' over te maken aan de architect. Ondanks aandringen van de architect voor overleg rond de dossieropmaak van het uitvoeringsdossier, vond dit overleg pas plaats in mei 2010. De ontwerper bezorgde zijn definitief ontwerp op 19 juli 2010 aan De Mandel. De raad van bestuur keurde het goed in zitting van 24 augustus 2010. Toen bleek dat de VMSW in haar nota met technische opmerkingen aangaf dat er blijkbaar geen rekening gehouden werd met de door haar in 2007 gesignaleerde opmerkingen op het voorontwerp, hield De Mandel spoedoverleg met de architect.

Het leidde ertoe dat de architect de plannen, waarvoor hij al meetstaten had gemaakt, diende te herwerken. Een nieuw voorontwerp werd opgemaakt. Op 22 december 2010 ontving De Mandel hiervoor nog een aantal kleinere opmerkingen, waardoor de herwerkte versie van het definitief ontwerp in het voorjaar van 2011 verwacht wordt.

3.6.21 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT 6 APP DE HOOP FASE 2

De raad van bestuur van de HMWV (Huisvestingsmaatschappij voor West-Vlaanderen) stelde in 1998 Dedene & Demeyer aan als ontwerper voor dit project. Op 13 augustus 2007 werd, mits een voorafgaande dadingsovereenkomst een nieuw contract tussen De Mandel en de ontwerpers opgesteld. Op 29 maart 2010 weigerde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar evenwel de

stedenbouwkundige vergunning voor 9 appartementen, waarbij het schepencollege van Lichtervelde in juni 2009 ook reeds een ongunstig advies gegeven had.

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

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

Ook de VMSW liet op 14 december 2010 nog opmerkingen kennen, waardoor het voorontwerp diende aangepast te worden. De Mandel kwam met de architecten eerst informeel een soort 'schets' zouden bezorgen aan de VMSW alvorens die verder als voorontwerp uit te werken.

3.6.22 MEULEBEKE, TUINWJK – 4 HUURWONINGEN

De raad van bestuur besliste op 6 december 2010 om de vacatures open te stellen voor de ontwerp opdracht voor de renovatie of sloping met vervangende nieuwbouw van 4 woningen in de Tuinwijk.

3.6.23 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT

In een totale verkaveling van 78 woongelegenheden moeten 43 percelen als sociale woongelegenheden kunnen aangeboden worden. Dat vloeit voort uit de voorwaarden die de Provincie West-Vlaanderen in 2005 heeft opgelegd voor het kunnen aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied.

Villabouw Bostoën heeft reeds meerdere keren gepoogd om dit project geheel of gedeeltelijk via CBO te laten uitvoeren. Dat gebeurde voor het eerst met de CBO-procedure 2007. In reactie op de CBO oproep van december 2009 bood Villabouw Bostoënschrijver het project van 43 percelen nu in zijn geheel aan, met de vermelding dat de juiste omvang van het CBO-project pas in fase 3 zal vastgelegd worden.

De raad van bestuur van De Mandel gaf in april 2010 aan ten zeerste geïnteresseerd te blijven om dit project met NV Bostoën te realiseren, omwille van het grote tekort van sociale woningen in de deelgemeente Moorslede en de sociale mix (private kavels – sociale koop en sociale huur) die hiermee gecreëerd wordt.

Eind juni 2010 nam Villabouw Bostoën opnieuw contact op met De Mandel. Ze gaf aan dat ze geen offerte zou indienen bij de VMSW in het kader van de tweede fase van de CBO-procedure. Villabouw Bostoën zag af om nog verder te gaan op de piste om zowel grond als opstaande gebouwen aan De Mandel te verkopen.

Ze wensten voortaan enkel de gronden in uitgeruste toestand (die binnenkort gerealiseerd wordt) te verkopen. Bostoën heeft hiervoor meerdere redenen :

1. Bostoën wil niet anders dan passiefbouw woningen realiseren. Ondanks een overleg met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, is hiervoor op Vlaams niveau niet de bereidheid om hogere bouwbudgetten per woningen ter beschikking te stellen.
2. Bostoën vreest onvoldoende tijd te hebben om te investeren in andere systemen dan hun doorgaanse bouwproductie
3. Een verkoop via de CBO-procedure zorgt voor veel inschrijvers, waarvan normaliter slechts 20% ook effectief tot bouwen kan overgaan

4. De technische onderrichtingen “ABC” van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen zijn een goede leidraad. Maar aangezien Bostoën op een andere manier werkt, zou men teveel energie moeten steken in opleiding van hun medewerkers en in de specificiteiten van die leidraad. Daarenboven vreest men op fouten, met zware prijsconsequenties ten nadele van Bostoën.
5. Men wil ook zo snel mogelijk een terugverdieneffect krijgen van de geïnvesteerde sommen in de grond en in de – nog aan te leggen – infrastructuur.

NV Villabouw Bostoën deed in dat zelfde overleg van juni 2011 het voorstel om de 43 percelen te verkopen aan De Mandel, in uitgeruste toestand. Ze beschikt sedert mei 2010 over een verkavelingsvergunning.

De vraagprijs van Bostoën NV bleef echter een stuk hoger liggen dan het schattingsverslag dat op 31 augustus 2010 verkregen werd. Volgens Bostoën NV kan deze meerprijs perfect verantwoord worden aan de hand van een aantal verantwoordingsstukken die zij nog dienen te bezorgen aan De Mandel, onder meer omtrent de kostprijs van de infrastructuurwerken.

De Mandel wacht bijkomende gegevens van Villabouw Bostoën.

3.6.24 MOORSLEDE, PASSEDAALSESTRAAT

De Mandel kreeg halfweg 2009 het aanbod van een perceel grond van circa 2700 m² in Moorslede. Het betreft een perceel in woonuitbreidingsgebied met een verkavelingsvergunning. Na het verkrijgen van het schattingsverslag en het maken van een haalbaarheidsstudie, deed De Mandel in augustus 2010 een bod aan de eigenaar. Eind december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod van De Mandel. Er wordt een wedstrijd voor een architectuuropdracht uitgeschreven in de loop van 2011.

3.6.25 OOIGEM, VOETWEG

Nadat de schatting in 2008 werd verkregen, besliste de raad van bestuur in zitting van 27 oktober 2009 om het risico te nemen om de verwervingskost geheel of gedeeltelijk zelf te moeten dragen en de opdracht te geven aan het Aankoopcomité om de akte te verlijden.

Eind juli 2010 liet de VMSW weten dat de verwerving van het bedoelde onroerende goed voldoet aan de voorwaarden tot subsidiëring door het Vlaamse gewest. De Mandel vroeg vervolgens aan het Aankoopcomité om de akte te verlijden. Het RUP Leieland werd pas eind 2010 goedgekeurd. In de eerste helft van 2011 kan De Mandel daarmee de aankoop verwezenlijken, de bouwaanvraag indienen en het dossier “basis aanbesteding” overmaken aan de VMSW.

3.6.26 OOSTNIEUWKERKE, ENGELS HOF

Eerder dan de bestaande bebouwing te renoveren of te herbouwen, kwam De Mandel met het gemeentebestuur van Staden overeen dat de woningen konden afgebroken worden en dat er desnoods een deel van het huidige openbaar domein mocht ingenomen worden voor de realisatie van een nieuw project.

Op 23 februari 2010 besliste de raad van bestuur om de architectuuropdracht te gunnen aan 3 architecten, nadat De Mandel hiervoor een architectuurwedstrijd had georganiseerd. De raad van bestuur gaf op 21 september 2010 ook haar goedkeuring aan het voorontwerp. Op dat voorontwerp had de VMSW evenwel enkele technische opmerkingen die ze eind december bezorgde aan De Mandel. Het zou moeten herwerkt worden.

3.6.27 OOSTNIEUWKERKE, NOORDSTRAAT 10

Alhoewel de offertevraag in juni 2009 werd uitgeschreven, vond de jury van de inzendingen maar plaats in augustus 2010. Er waren vijf inzendingen. Op 26 augustus 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht te gunnen aan het architectenbureau Jan Claeys. Aangezien er nog een aantal administratieve vragen waren bij de architectuurovereenkomst, kon in 2010 nog geen bestelling geplaatst worden voor het voorontwerp.

3.6.28 OOSTNIEUWKERKE, NOORDSTRAAT 20

Om de effectieve aanwezigheid van asbest vast te stellen dient er door een erkend bureau een asbestinventaris opgemaakt te worden. Deze asbestinventaris dient bij de aanbestedingsbundel voor de sloopwerken gevoegd te worden. De raad van bestuur gunde deze opdracht aan Provikmo.

Alhoewel het voorontwerp reeds in december 2008 werd goedgekeurd, werd in 2010 nog geen definitief ontwerp besteld.

Op basis van de bouwaanvraag van 9 november 2009 verkreeg De Mandel op 25 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de vervangingsbouw van 1 huurwoning te Oostnieuwkerke, Ondankstraat, met uitzondering van de garage die achteraan in de tuin zou gebouwd worden.

3.6.29 OOSTNIEUWKERKE, ONDANKSTRAAT 10

In oktober gaf het gemeentebestuur van Staden evenwel hun principiële akkoord voor het plaatsen van een afzonderlijke garage aan de achterzijde van de woning in de Ondankstraat 10 te Oostnieuwkerke, waarvoor een afzonderlijke bouwaanvraag mocht ingediend worden.

De openbare aanbesteding vond plaats op 22 november 2010.

3.6.30 OOSTNIEUWKERKE, SPANJESTRAAT / SLIJPERSTRAAT

Eind 2008 kon de WVI bijna alle gronden aankopen. Op basis van besprekingen tussen de WVI, de gemeente Staden en De Mandel werd een eerste masterplan opgemaakt.

De verkaveling beslaat een oppervlakte van 3,8 ha. 30 sociale kavels zullen door de WVI te koop aangeboden worden terwijl De Mandel zal instaan voor de bouw van de 27 sociale woningen waaronder 10 appartementen met 2 slaapkamers.

Op 14 oktober 2009 stelde de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) als subsidiërende overheid Studiebureau Demey aan als ontwerper voor de wegen- en rioleringsinfrastructuur. De plenaire vergadering vond plaats op 16 april 2010.

De raad van bestuur keurde op 28 december 2010 het voorontwerp voor de woningbouw goed.

3.6.31 OOSTNIEUWKERKE, WESTROZEBEKESTRAAT 57

Om de effectieve aanwezigheid van asbest vast te stellen dient er door een erkend bureau een asbestinventaris opgemaakt te worden. Deze asbestinventaris dient bij de aanbestedingsbundel voor de sloopwerken gevoegd te worden. De raad van bestuur gunde deze opdracht aan Provikmo.

Alhoewel het voorontwerp reeds in december 2008 werd goedgekeurd, werd in 2010 nog geen definitief ontwerp besteld.

3.6.32 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT

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

De raad van bestuur van cvba Mijn Huis heeft in zitting van 24 augustus 2010 beslist een recht van opstal aan De Mandel te geven voor de realisatie van 25 koopwoningen. De richtprijs voor de grondwaarde die later door de kopers van een sociale woning moeten betaald worden, zal 70% van de venale waarde zijn. In tegenstelling tot het dossier "Ettingen" is hier geen maximale prijs vastgesteld.

De raad van bestuur ging op 24 augustus 2010 akkoord met het voorontwerp voor de wegen- en rioleringswerken, opgemaakt door studiebureau Demey in opdracht van de VMSW. In het najaar van 2010 heeft de VMSW met studiebureau Demey onderzocht in hoeverre het mogelijk was om energie op te wekken uit afvalwater van de openbare riolering. Maar al snel was duidelijk dat het debiet onvoldoende was om dit enigszins haalbaar te maken, zelfs met subsidies.

Op 10 december bestelde De Mandel het voorontwerp voor de bouwwerken bij de architect.

3.6.33 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN – 10 KOOPWONINGEN

Kort na de fusie tussen De Mandel en de HMWV in oktober 2005, vroeg het gemeentebestuur van Oostrozebeke dat De Mandel op een deel van de gronden van Mijn Huis sociale koopwoningen zou willen realiseren. De VMSW was echter niet akkoord met het in maart 2009 bekomen onderling akkoord tussen Mijn Huis en De Mandel over de verkoopprijs van de grond aan De Mandel.

De raad van bestuur van cvba Mijn Huis heeft in zitting van 24 augustus 2010 een nieuwe beslissing genomen. Zij verleent een recht van opstal aan De Mandel voor de realisatie van 12 koopwoningen. De richtprijs voor de grondwaarde die later door de kopers van een sociale woning moeten betaald worden, zal 70% van de venale waarde zijn, met een maximum van 100 euro per m². Op 21 september 2010 ging De Mandel hiermee akkoord.

Gezien het dossier reeds aansleepte en er al van 2007 een goedgekeurd voorontwerp was, wilde De Mandel accelereren door het snel indienen van de bouwaanvraag en het bestellen van het uitvoeringsontwerp. De site van het woonproject lag vroeger in een goedgekeurd BPA; maar er was een RUP "Sportcentrum" in opmaak. De Mandel diende dan ook te wachten totdat dit RUP goedgekeurd werd om de bouwaanvraag in te dienen. Bij die bouwaanvraag moest ook een globale inrichtingsstudie zitten, die niet alleen het bouwproject van De Mandel toonde, maar ook dat van Mijn Huis.

Ondertussen maakte ook Mijn Huis werk van de inplanting van haar toekomstig project. In oktober werden de definitieve contouren voor de totale site vastgelegd. Mijn Huis zou 18 huurappartementen, 4 seniorenwoningen en 10 gezinshuurwoningen realiseren. De Mandel zou 14 koppelbouwwoningen voor de verkoop bouwen. Daarvan liggen er 10 aan reeds bestaande uitgeruste wegen. Deze kunnen in een eerste fase gerealiseerd worden. Na de aanleg van de bijkomende gesubsidieerde wegen- en rioleringinfrastructuur voor de projecten van de 2 huisvestingsmaatschappijen, kan De Mandel in een latere fase nogmaals 4 sociale koopwoningen bouwen.

3.6.34 OUDENBURG, BELLEROCHESTRAAT (ETTELGEMSTRAAT) – 4 HUURWONINGEN + 34 HUURAPPARTEMENTEN

Het BPA legt op dat de verschillende initiatiefnemers op de gearceerde zone een gezamenlijk globaal inrichtingsplan moeten opmaken. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit globaal inrichtingsplan op 18 februari 2009 goedgekeurd, met bekendmaking op 23 maart 2009. De VMSW kwam met De Mandel, de WVI en de twee private partners een verdeelsleutel overeen m.b.t. de kosten voor de aanleg van de wegen- en rioleringswerken.

Vermits Oudenburg een vroegere Romeinse nederzetting was, dient elke eigenaar op zijn kosten archeologisch onderzoek te verrichten vooraleer hij er bouwwerken kan uitvoeren. De archeologische opgravingen op het terrein van De Mandel werden reeds in 2009 uitgevoerd. Voor wat de terreinen van de WVI en de 2 private projectontwikkelaars betreft, dienden de archeologische opgravingen nog te gebeuren. Na een eerste onderhoud ten stadhuize in het voorjaar van 2010, bleek dat de raming van de kostprijs van die archeologische opgravingswerken ongeveer € 10.000 per kavel zou bedragen.

Op 1 juli 2010 was een plenaire vergadering gepland m.b.t. de gesubsidieerde aanleg van infrastructuur te Oudenburg, nabij de Ettelgemstraat. Maar op 14 juni 2010 ontving de VMSW een gezamenlijk schrijven van de nv Novus en de nv Immo Danneels, waarin vermeld werd dat de kostprijs voor de archeologische opgravingen voor hen van die aard is dat het project niet meer haalbaar is. De VMSW besliste om de plenaire vergadering uit te stellen voor onbepaalde duur. Het project raakte daarmee volledig geblokkeerd.

Indien er helemaal geen overeenkomst kan gevonden worden met de twee private projectontwikkelaars, heeft De Mandel aan het stadsbestuur gesuggereerd om – eventueel samen met de WVI – de eigendommen over te kopen zodat die kunnen aangekocht worden voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels.

De Mandel stelde zich bijkomend de vraag of alle vier de projecten moeten wachten op het akkoord van elkaar, of dat er in twee fasen zou kunnen gewerkt worden.

3.6.35 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAT

In overleg met het stadsbestuur heeft De Mandel aan het Aankoopcomité gevraagd om de schatting van 2004 te actualiseren in functie van de nieuwe bodembestemming van de gronden met het op komst zijnde BPA. In augustus reageerde het Aankoopcomité dat ze het voorlopig niet opportuun vinden om de schatting op te maken, zolang het BPA niet definitief is goedgekeurd.

Voorlopig kon De Mandel in 2010 geen verdere stappen ondernemen.

3.6.36 POELKAPELLE, KAPELMEERS 9 WONINGEN

De VMSW gaf in 2008 haar positief advies om het voorontwerp verder uit te werken. In december 2009 verkreeg De Mandel de bouwvergunning. De architect haalde die af bij het gemeentebestuur. In 2010 werd geen verdere vooruitgang geboekt voor dit project.

3.6.37 POPERINGE, BELLESTRAT

Bij het openbaar onderzoek naar aanleiding van het toekomstige RUP hadden een aantal omwonenden bezwaren m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften die ontwerper WVI voor dit terrein had voorgesteld. Er vond een overlegvergadering plaats met de burgemeester en de architect. De Mandel zette uiteen wat

de werkelijke bedoeling was, en verklaarde geen problemen te hebben indien de omwonenden bezwaar indienden om minder ruime stedenbouwkundige voorschriften te verkrijgen.

De raad van bestuur van De Mandel heeft het voorontwerp goedgekeurd op 28 december 2010. De Mandel kocht reeds enkele jaren geleden de eigendom nabij de Bellestraat jegens dr. Staelens. Het terrein dat momenteel nog gebruikt wordt voor volkstuintjes, is nog steeds eigendom van het stadsbestuur van Poperinge. Daarom vroeg De Mandel eind 2010 ook een schatting van de grondwaarde van het terrein, dat op heden nog eigendom is van de stad Poperinge.

3.6.38 POPERINGE, BOMENSTRAAT

De architectuuropdracht werd reeds in 2001 toevertrouwd aan architectuurbureau Vaneekhout. De raad van bestuur van De Mandel heeft op 26 januari 2010 het voorontwerp goedgekeurd. Op 23 maart 2010 gaf de raad van bestuur ook haar akkoord op het definitief ontwerp.

De Provincieraad keurde op 26 november 2009 het reglement goed betreffende het stimuleren van projecten tot het bouwen van sociale koopwoningen. Dat reglement voorzag twee indienperiodes om aan aanvragende initiatiefnemers renteloze leningen toe te kennen voor de financiering van de bouw van sociale koopwoningen, om hiermee versneld te voldoen aan het provinciaal objectief voor sociale koopwoningen, zoals omschreven in het Decreet grond- en pandenbeleid van 2009.

Op de vergadering van het lokaal woonbeleid van de stad Poperinge dd. 29 mei 2010 werd voorgesteld om dit project mogelijks te financieren met het provinciale woonfonds. Op 22 juni 2010 besliste de raad van bestuur om voor de bouw van de 12 koopwoningen een dergelijke lening bij de Provincie West-Vlaanderen aan te vragen. Het dossier werd in juli 2010 overgemaakt. Het leidde tot een principiële goedkeuring van het Provinciebestuur, die naderhand ook werd meegedeeld aan de VMSW.

In december 2010 vroeg De Mandel tegen welke voorwaarden aannemer Damman bereid zou zijn om met een uitbreiding van de oorspronkelijke aanbesteding van 22 huurwoningen ook de bouw van de 12 koopwoningen te realiseren. Het antwoord werd in 2010 nog niet verkregen.

3.6.39 POPERINGE, KORTE RENINGELSTSTRAAT – 2 HW

Op 26 oktober 2010 gunde de raad van bestuur de opdracht aan architectenbureau Demeyere & Roetynck nadat De Mandel voor deze opdracht een onderhandelingsprocedure had uitgeschreven. Er werd in 2010 nog geen voorontwerp besteld.

3.6.40 ROESELARE, BRUANESTRAAT / KOORNSTRAAT – 40 KOOPW (“DUMONT-WYCKHUYSE FASE 2”)

De Mandel kocht op 7 mei 2010 de gronden van de voormalige fabriek voor textielbenodigdheden “Dumont-Wyckhuysse” jegens de NV Dumont-Wyckhuysse. Op een zuidelijk gelegen deel van dit terrein werd reeds wegeninfrastructuur aangelegd naar een ontwerp van landmeterskantoor Jos Dumoulin. Dat deel is aangeduid als de loten 1 en 2 van het plan van landmeterskantoor Dumoulin, met een netto-opervlakte van 6587 m². Hierop konden 40 gezinswoningen gebouwd worden.

In de aankoopakte was voorzien dat De Mandel aan de TV Buro Il-Pierre Blondel architecten een nieuw architectuurcontract zou aanbieden voor de verdere uitwerking van de site. De Mandel gaf bijna onmiddellijk na het verlijden van de akte de opdracht aan de architecten voor het uitwerken van de plannen voor de 40 koopwoningen nabij de Koornstraat en Bruanestraat. Zowel onderling als in de

verhouding tot De Mandel slaagde de TV Buro Il-Pierre Blondel architecten er in 2010 een overeenstemming te vinden over de modaliteiten van het architectuurcontract.

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

De site ligt in de maatschappelijk kwetsbare buurt "Krottegem". Het is dan ook belangrijk dat het project de katalysator wordt voor een opwaartse sociale mobiliteit van de buurt. In die zin gaf De Mandel aan de architecten de opdracht dat het project moest getuigen van warmte, verscheidenheid (individualiteit), vooruitstrevendheid en welvaart.

De Mandel ging ook in op de suggestie van de architecten om te onderzoeken in hoeverre extra aandacht naar energiezuinigheid en duurzaamheid een meerwaarde kan betekenen voor het project.

3.6.41 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG / KOORNSTRAAT ("DUMONT-WYCKHUYSE FASE 3")

De Mandel kocht op 7 mei 2010 de gronden van de voormalige fabriek voor textielbenodigdheden "Dumont-Wyckhuysse" jegens de NV Dumont-Wyckhuysse. Op de percelen 3,4 en 5 (met een gezamenlijke oppervlakte van 8432 m²) laat het BPA "Krottegem" een sterke verdichting toe.

Reeds van bij de onderhandelingen tot aankoop, meende De Mandel dat het niet opportuun was om de zeer hoge densiteit uit het toenmalige masterplan aan te houden. De Mandel koos ervoor om minstens 20 wooneenheden minder te realiseren dan het aantal dat tot dan toe voorgesteld werd in het private project van de NV Van Roey Projects. Daarenboven diende een mengvorm van huurappartementen, koopappartementen, dienstenfuncties en commerciële ruimten deze strategische locatie binnen het stadsweefsel leefbaarder te maken. De vraag van een Carrefour-franchisenemer om zijn vestiging naar deze lokatie te verplaatsen, was een welkom geschenk.

In de loop van 2010 werden de visies van De Mandel tot 2 keer toe bijgestuurd in een nieuw masterplan. Rekening houdend met de 2 versies van masterplannen die er al waren, voorafgaand aan de aankoop door De Mandel, zijn we hiermee op versie 4 beland.

De uitgangspunten en ontwerpplannen van het masterplan zouden in de loop van 2011 door de diverse diensten van het stadsbestuur geadviseerd worden.

3.6.42 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG

De VMSW keurde op 28 februari 2010 het voorontwerp goed voor de verdere bouwwerken op de bestaande funderingen. Nochtans had De Mandel een volledig uitvoeringsdossier bezorgd, vermits het ging over een verderzetting van een stopgezet project van een private promotor. De VMSW hanteerde echter haar procedures waarbij ze in de eerste plaats een voorontwerp adviseert, waarna een definitief ontwerp volgt. In september volgde dan uiteindelijk ook de goedkeuring van het definitief uitvoeringsdossier.

Op 25 november 2010 vond de openbare aanbesteding plaats.

3.6.43 ROESELARE, KOORNSTRAAT

In 2006 stelde de vzw Provinciale Dienstverleningscentra voor personen met een handicap voor om een eigendom van 299 m² aan de Koornstraat te verkopen aan De Mandel met de bedoeling deze te slopen en te vervangen met 4 studio's voor mensen met een fysieke handicap. Hiervoor was al een voorontwerp en bouwaanvraag. De raad van bestuur besliste op 25 september 2006 om een verwervingsdossier op te starten.

Toen De Mandel vernam dat de bouwvergunning voor dit project geweigerd werd, besliste ze om het dossier stop te zetten.

Eind augustus 2009 bleek dat de Provinciale Dienstcentra in beroep was gegaan tegen de weigering van de bouwvergunning en hiervoor gelijk aan hun kant gekregen had. Hierdoor waren de belemmeringen voor een samenwerking tussen De Mandel en De Waaiberg opnieuw verdwenen.

De Mandel verkreeg op 1 juni 2010 het schattingsverslag van het Aankoopcomité van Kortrijk. In september werd het verwervingsdossier voor advies overgemaakt aan de VMSW. Op 28 december ging de raad van bestuur van De Mandel akkoord om de eigendom aan te kopen.

Aangezien er reeds een architectenovereenkomst bestond en een bouwvergunning beschikbaar is voor het te realiseren project, vraagt de vzw Provinciale Dienstcentra dat in de aankoopakte voorzien zal zijn dat De Mandel aan de architect GC-architecten een nieuw architectuurcontract zou aanbieden voor de verdere uitwerking van het project.

3.6.44 ROESELARE, O.L.VROUWSTRAAT

In december 2008 vond de openbare aanbesteding plaats voor de bouw van 37 appartementen. Wegens een misgelopen interne communicatie en externe redenen, werd het gunningsadvies en het aanbestedingsdossier pas in maart 2010 voor advies overgemaakt aan de VMSW. Als een donderslag bij heldere hemel bleek dat de dienst Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse Overheid voor de tweede keer de stedenbouwkundige vergunning voor dit project weigerde. Ze deed dit omdat het project deels afweek van het BPA en anderzijds omdat De Mandel onvoldoende aangaf waarop ze niet meer inspanningen deed om het oude schoolgebouw te bewaren.

De Mandel stelde advocatenkantoor Publius aan om haar belangen te verdedigen. In april diende het advocatenkantoor een verzoek tot vernietiging van de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in bij de pas opgerichte Raad voor Vergunningenbetwistingen. In de loop van 2010 werd evenwel nog geen uitspraak bekomen.

Naast het aanspannen van een rechtsprocedure tot vernietiging van de de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, besliste De Mandel ook om een tweede spoor te volgen, namelijk het herwerken van het project, zodat het in overeenstemming kwam met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dat sedert maart 2010 van kracht was. Hierdoor verminderde het aantal woongelegenheden van het nieuwe project van 37 naar 36. Maar er waren ondertussen ook een nieuwe hindernissen opgedoken. Sedert 1 januari 2010 mag het maximale E-peil van een woning nog maar 80 bedragen i.p.v. 100 waardoor een aantal energiebesparende maatregelen nodig waren. Maar belangrijker was de invoering van de Gewestelijke Norm inzake Rolstoeltoegankelijkheid van de Vlaamse Overheid. Die norm, die vastgelegd werd in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening, werd van kracht sedert 1 maart 2010.

Al vrij snel bleek dat deze verordening te snel aan elkaar was gestoken, waardoor een aantal fouten aan het licht kwamen en verduidelijkingen en/of aanpassingen nodig waren.

Gelukkig liet Minister Pascal Smet liet in de nazomer van 2010 aan het Architectenverbond weten dat een aanpassing van het Besluit van de Vlaamse Regering kon verwacht worden. Op 21 december 2010 besliste de Vlaamse Regering principieel tot enkele veranderingen. Het duurde wel allemaal wat langer dan verwacht, maar deze veranderingen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening waren nodig om het bestaande werk van Buro Il niet volledig naar de prullenmand te moeten verwijzen.

Van zodra de Vlaamse Regering de aanpassingen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening definitief zou goedkeuren, zal De Mandel een hernieuwde bouwaanvraag indienen voor het project van 36 appartementen.

3.6.45 ROESELARE, DENNENSTRAAT / ACACIASTRAAT / BERKENSTRAAT

Om de effectieve aanwezigheid van asbest vast te stellen dient er door een erkend bureau een asbestinventaris opgemaakt te worden. Deze asbestinventaris dient bij de aanbestedingsbundel voor de sloopwerken gevoegd te worden. Deze taak werd toegekend aan Provikmo vzw.

De raad van bestuur keurde het uitvoeringsdossier goed op 24 augustus 2010. Op 8 september 2010 werd het voor advies overgemaakt aan de VMSW. De aanbesteding zal plaats vinden in de loop van maart 2011.

Voorafgaand zal De Mandel de omwonenden en huurders ook nog uitnodigen op een informatievergadering waarin de planning van de werken en de mogelijke hinder voor de omwonenden zal besproken worden.

3.6.46 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKESTEENWEG

Het BPA “Diksmuidsesteenweg – Westlaan” werd voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in 2010. We verwachten dat de definitieve aanvaarding door de gemeenteraad en de goedkeuring door de Vlaamse Minister in 2011 zal plaats vinden. Dan kan eindelijk weer verder gewerkt worden met dit project dat al meer dan 10 jaar geleden gestart werd. Vermoedelijk zal het ontwerp, en daarmee het bouwprogramma, enigszins moeten gewijzigd worden. Om een betere subsidie voor infrastructuur te krijgen zullen wellicht meer koopwoningen nodig zijn.

3.6.47 ROESELARE, RIJSELSTRAAT 24

Op 1 juni 2010 werd de akte tot aankoop verleden bij notaris Jean-Pierre Lesage. Daarna volgden de voorbereidingen om een architectuurwedstrijd uit te schrijven.

De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de architectuuropdracht toe te vertrouwen aan architecten- en ingenieursbureau Carl Vanacker bvba.

3.6.48 ROESELARE, JAN HYOENSTRAAT / ZANNEKINSTRAAT

Alhoewel er reeds in 2002 een architectuurcontract werd opgemaakt, gaf De Mandel nooit concrete opdracht om het project uit te werken. Rekening houdend met de nieuwe renovatieplanning en het feit dat er een aantal woningen reeds lange tijd leeg stonden, werd het voorwerp van de opdracht uitgebreid. Eind 2010 werd het ontwerpteam samengesteld met veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.

De architect heeft aangekondigd om het voorontwerp tegen februari 2011 over te maken.

3.6.49 ROESELARE, GITSESTRAAT / BOBIJNSTRAAT (SIBERIË FASE 1)

De architect diende een tweede versie van het uitvoeringsdossier op te maken. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 augustus 2010. Het uitvoeringsdossier werd voor advies overgemaakt naar de VMSW op 7 oktober 2010.

Op 24 december 2010 gaf de VMSW haar akkoord met de aanbesteding. Het asbestverslag was ook klaar. De architect maakte De Mandel opmerkzaam op de noodzaak om nog bijkomend grondonderzoek te doen.

3.6.50 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN

Op 25 februari bevestigde de VMSW dat de infrastructuurwerken (heraanleg van wegen en riolering en omgevingswerken, kaderend in een herstructurering van het openbaar domein) zouden gesubsidieerd worden ten belope van 60%. Het stadsbestuur Roeselare en De Mandel zullen samen de instaan voor de resterende 40% in een nog te bepalen verhouding.

In april 2010 maakte De Mandel de door haar ondertekende exemplaren van een samenwerkingsovereenkomst tussen de VMSW, De Mandel en het stadsbestuur Roeselare over aan het stadsbestuur. De VMSW, die initiatiefnemer is met betrekking tot de infrastructuurwerken, wacht immers met de aanstelling van een ontwerper tot na de ontvangst van deze - door alle partijen - ondertekende overeenkomst. In de loop van 2010 had het stadsbestuur de samenwerkingsovereenkomsten nog niet ondertekend overgemaakt aan de VMSW. Hierdoor kon de VMSW geen opdracht geven aan het studiebureau Demey om het ontwerp voor de gesubsidieerde infrastructuur verder te zetten.

Alhoewel De Mandel reeds in 2008 het voorontwerp heeft goedgekeurd, kon ze nog geen bestelling geven aan de architect voor de opmaak van het definitief ontwerp. Alvorens deze opdracht te geven voor een dergelijke grote opdracht, is immers een stedenbouwkundige vergunning nodig om zekerheid te hebben dat het werk ook uitgevoerd kan worden. De bouwaanvraag werd ingediend in 2008 bij het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen te Brugge. Het project houdt echter ook een wijziging in van de bestaande rooilijn. Stad Roeselare en het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen kwamen overeen dat de ingediende bouwaanvraag ook zou aangevuld worden met een wegenisbundel, die door de gemeenteraad zou goedgekeurd worden.

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

De Mandel verwacht dat het stadsbestuur en de VMSW akkoord komen rond het wegendossier, zodat de stedenbouwkundige vergunning ook kan verkregen worden. Het is weliswaar onzeker dat de stedenbouwkundige vergunning nog met de bestaande bouwaanvraag van 2008 zal toegekend worden. Vermoedelijk zal een nieuwe bouwaanvraag nodig zijn die ondertussen ook rekening zal moeten houden met de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening rond rolstoeltoegankelijkheid en met een E-peil van E-70.

3.6.51 ROESELARE, SPARSTRAAT – 23 WONINGEN

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

Om toch enigszins rekening te houden met de planning, verkoos De Mandel om in het administratief lastenboek van het bestaande project van 36 te renoveren woningen in dezelfde wijk te voorzien dat een herhaling van soortgelijke werken mogelijk wordt gemaakt bij onderhandse gunning ingevolge artikel 17 §2, 2° b van de wet van 24 december 1993.

3.6.52 ROESELARE, WOLSTRAAT

Alhoewel de grond in 2009 is gekocht en de raad van bestuur in datzelfde jaar besliste tot openstelling van de vacature voor de architectuuroopdracht, werd nog geen architectuurwedstrijd uitgeschreven in 2010. Enerzijds bleven een aantal punten onopgelost (o.a. nieuw ereloonbarema, het all-in architectuurcontract, sonderingsverslagen, ...) om tot een prijsvraag te kunnen overgaan, maar anderzijds bleef ook een vraag sluimeren om op deze locatie een experimentele manier van bouwtechniek toe te laten. De VMSW was immers eind 2009 ingegaan op de vraag van de beroepsvereniging van houtskeletbouwaannemers om te onderzoeken op welke manier deze bouwwijze ook kwalitatief kon afgemeten worden en vervolgens in een bouwtechnisch bestek overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten toe te laten.

De Mandel kreeg in 2010 ook vragen van bouwbedrijven die modulaire constructies realiseerden, van staalskeletbouwers en van prefab-bouwbedrijven. Om de prijs en kwaliteit van al die bouwwijzen tegen elkaar af te wegen zou een soort prestatie-bestek nodig zijn, waarna bouwbedrijven elk met hun eigen architect een offerte zouden kunnen indienen. De Mandel heeft deze aanbestedingswijze reeds in 1987 gehanteerd voor de bouw van de eerste 8 sociale woningen te Pervijze. De Mandel overlegde met de heer Koen Spitaels (afdelingshoofd projecten VMSW) over de toepasbaarheid van een "algemene wedstrijd - offerteaanvraag", een "design & build"-formule of een andere experimentele procedure.

3.6.53 ROLLEGEM-KAPELLE, BOOGAARDWEGEL

De Mandel kreeg in 2009 de vraag van de Bouwonderneming Devos om 4 bijna-afgewerkte woningen aan te kopen. De aankoop van (quasi-)afgewerkte woningen kadert in de aankoopprocedure "goede woningen" van de VMSW en binnen de financiële plafonds van het NFS2, met betrekking tot de financiering van sociale bouwprojecten. Bij brief van 22 december 2009 deed De Mandel een bod voor deze 4 woningen. Op 23 december 2009 werd een verkoopbelofte gedaan door de eigenaars Devos. Al snel bleek evenwel dat er een interpretatieverschil bestond, waardoor de verkoop niet doorging.

De Mandel kwam overeen dat de eigenaars de woningen nog mochten te koop stellen via een immobiliënmakelaar. De eigenaars hebben verdere investeringen uitgevoerd aan twee van de 4 woningen om ze aantrekkelijker voor verkoop te maken.

Op de vergadering van de Lokale Wooncommissie van 30 september 2010 vroeg het gemeentebestuur dat De Mandel de piste om deze woningen aan te kopen, opnieuw zou oprakelen.

Eind december 2010 ondertekenden de eigenaars een nieuwe verkoopbelofte. De Mandel zal evenwel nog een architect moeten aanstellen, vermits er aan alle 4 de woningen nog voor meerdere duizenden euro's afwerkingswerken moeten gebeuren.

3.6.54 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT (FASE D)

De Mandel besliste om de bouw van 33 woningen in 2 fasen op te splitsen (C en D). De werf van de 17 koopwoningen (fase C) kende reeds enige vertraging als gevolg van de archeologische opgravingen die er zijn gebeurd. Om te vermijden dat zowel de aannemer van de grondwerken, de bouwaannemer voor de 22 huurwoningen in opdracht van Vivendo, en de aannemer voor de 17 koopwoningen in opdracht van De Mandel op eenzelfde locatie en doorheen eenzelfde flessenhals elkaar in de weg zouden lopen, besliste De Mandel om voorlopig in 2010 geen concrete stappen te ondernemen om de bouwwerken van fase D te starten.

3.6.55 RUMBEKE, MARIA'S LINDESTRAAT

Er is geen vooruitgang geboekt in dit bouwdoossier. Meer nog : de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake rolstoeltoegankelijkheid heeft er zelfs toe geleid dat het project dat reeds jaren lang in de steigers stond, plots niet meer vergunbaar is. Buro II zal het plan volledig moeten herwerken.

Eind 2010 kwam De Mandel samen met studiebureau Jos Dumoulin omtrent deze site. De verschillende eigenaars van de nog niet verkavelde delen van deze Overheidswoonzone, zouden wensen een gezamenlijke verkaveling in te dienen. Het wordt de bedoeling dat de zone voor de 16 appartementen die reeds eerder voor De Mandel werd voorbehouden, ook de sociale last zou kunnen vormen voor de ganse toekomstige verkaveling.

3.6.56 RUMBEKE, SINT-ROCHUSSTRAAT

De bouw van een fietsenberging werd reeds meer dan 5 jaar geleden gevraagd door de huurders. Alhoewel de architect regelmatig voorstellen had geformuleerd, kwam het nog niet tot een bouwaanvraag noch tot een prijsvraag overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten.

De grond waarop de fietsenberging zou moeten komen, werd eind 2010 overgedragen naar het openbaar domein van de stad Roeselare. De Mandel zal de gedeeltelijke herprivatisering van een stukje van die grond moeten verkrijgen.

3.6.57 RUMBEKE, ZEGER MALFAITSTRAAT

De Mandel kocht op 13 oktober 2010 de grond jegens het OCMW, nadat in 2008 reeds een terrein grond jegens mevr. Van Mechelen was gekocht. De raad van bestuur stelde op 27 november 2003 Architect-Ingénieur Alain Bossuyt aan als ontwerper voor dit project.

In augustus 2010 keurde de raad van bestuur van De Mandel reeds een voorontwerp goed. De VMSW stelde echter vast dat het dossier nog onvolledig was en gaf haar advies op het schetsontwerp. Het Lokaal Woonoverleg kreeg ook reeds een uiteenzetting over dit project. In 2011 zal het voorontwerp ter goedkeuring worden overgemaakt.

3.6.58 SINT-ELOOIS WINKEL, DE HOOGTE

De Mandel kocht op 29 oktober 2010 de grond jegens de WVI. In overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten voor het leveren van diensten, schreef De Mandel op 27 oktober 2009 een architectuurwedstrijd uit voor het toekomstige bouwproject van koopwoningen op dit terrein. De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de

architectuuropdracht toe te kennen aan bvba Projekt-Team, op advies van de jury die de offertes van de wedstrijd heeft beoordeeld. Zoals gebruikelijk was bij architectuurwedstrijden die sedert 2010 zijn uitgeschreven, werd een all-in-contract getekend, waarbij De Mandel een overeenkomst sluit met een ontwerp-team waarvoor ook een prijsbieding voor de verschillende onderdelen is gebeurd.

3.6.59 STADEN, KOORNBLOEMWEG / LELIEWEG

In maart 2010 bezorgde de architect aan De Mandel het uitvoeringsdossier, dat in april 2010 voor advies aan de VMSW werd overgemaakt. De VMSW had een aantal technische opmerkingen op het dossier, en vroeg het dossier herwerkt en aangevuld terug te bezorgen. De architect zorgde voor de aanpassingen en bezorgde op 10 december 2010 de nieuwe versie van het uitvoeringsontwerp aan De Mandel. De raad van bestuur keurde het goed op 28 december 2010.

Op basis van de bouwaanvraag van 4 maart 2010 verkreeg De Mandel op 28 juni 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van 16 huurwoningen en 16 koopwoningen. In de stedenbouwkundige vergunning werd als voorwaarde opgenomen dat ter hoogte van de bungalowwoningen een gescheiden opvang en afvoer diende te gebeuren voor het regenwater. Op welke manier dat efficiënt en effectief kan gebeuren bij een gemengd rioelstelsel, diende nog met de gemeente en de architect uitgeklaard te worden.

3.6.60 STADEN, SINT-JANSSTRAAT

Nadat de stedenbouwkundige vergunning tot twee keer toe geweigerd werd, stond De Mandel voor de keuze : ofwel een volledig nieuw concept uitwerken, ofwel via het driepartijenoverleg een consensus met het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen verkrijgen, ofwel vragen aan de gemeente Staden om het RUP aan te passen. Aanvankelijk waren het gemeentebestuur Staden en De Mandel van plan om een consensus te verkrijgen van het Agentschap Ruimtelijke Ordening Vlaanderen. Met de invoering van de Codex Ruimtelijke Ordening op 1 september 2009, leek ook een opportuniteit te bestaan in het feit dat niet langer de Vlaamse Overheid, maar wel de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Staden de vergunning zou afleveren. Maar dan bleek dat de verstrenging van het energieprestatieniveau van E-100 naar E-80, en de sedert 1 maart 2010 geldige Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Toegankelijkheid een beperkte wijziging aan het concept niet langer mogelijk maakten. Draaicirkels aan de voordeuren, trappenhallen, dikkere muren, ... noodzaakten een volledig nieuw ontwerp, dat van nul moet herbeginnen.

Inmiddels vroeg het gemeentebestuur ook om de bouwvallige woning zo snel mogelijk af te breken, en niet langer te wachten op het vervangende bouwproject.

3.6.61 STADEN, WANKAERDELAAN 3 W

Alhoewel de raad van bestuur op 30 september 2008 de vacature had opengesteld voor de architectuuropdracht, is in de loop van 2010 niet gestart met het uitschrijven van offertevragen.

Een van de redenen was het afwezig zijn van een eigen barema voor renovatiewerken bij De Mandel. Dat zorgde voor de vraag of De Mandel dan nog met een "all in"-contract kon werken, en of De Mandel dan in dergelijke gevallen toch nog met het barema van de VMSW als referentie zou werken.

3.6.62 TORHOUT, AMAZONESTRAAT – 4 W

Op 21 december 2004 stelde De Mandel Architectuurbureau Vaneekhout aan als ontwerper voor de bouw van 18 huur- en 4 koopwoningen in de Amazonestraat. Omwille van diverse redenen, besliste De Mandel vervolgens om de vier koopwoningen niet in de Amazonestraat te bouwen, maar wel in het later uit te voeren project in de Seinestraat. In de Amazonestraat zouden de 4 koopwoningen door 4 huurwoningen vervangen worden. In het aanvankelijke project was alle infrastructuur aanwezig, behalve bij het binnengebied waar de 4 huurwoningen zouden komen en 4 garages die in de achtertuin van woningen in de Amazonestraat zouden komen. Voor die 4 woningen en 4 garages diende bijkomende infrastructuur aangelegd te worden. Omdat het stadsbestuur de aanleg van de 18 huurwoningen zo snel mogelijk wilde gerealiseerd zien, besliste De Mandel in 2007 om het originele project te splitsen in twee deelprojecten.

De opdracht van 18 huurwoningen (deelproject 1) werd inmiddels uitgevoerd en opgeleverd – aanvang 29 mei 2007, oplevering 17 juli 2008 – door Deruyck nv. Doordat de wegenwerken op het binnengelegen terrein van de Amazonestraat in de zomer van 2010 door aannemer Grodevan uitgevoerd waren, kon De Mandel de planning verder zetten voor de bouw van de 4 resterende huurwoningen en de 4 garages horende bij 4 van de eerder uitgevoerde 18 huurwoningen. Het definitief ontwerp werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 24 augustus 2010. In december 2010 werd de bekendmaking in Bouwkroniek en het Bulletin der Aanbestedingen gepubliceerd. De opening der biedingen is gepland eind januari 2011.

3.6.63 TORHOUT, ELBESTRAAT

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

De Mandel heeft dit reeds in 2007 gevraagd aan de stad Torhout.

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

De stad Torhout heeft aan de stedenbouwkundige ambtenaar voorgesteld om dit op te maken RUP op de prioriteitenlijst te plaatsen. In 2010 is er evenwel niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd.

3.6.64 TORHOUT, KOER VANTHUYNE

Rekening houdend met een aantal andere bouwprojecten van het OCMW, oordeelde het OCMW in juli 2005 dat het project beter kon voorgesteld worden aan De Mandel om het te laten uitvoeren. De Mandel besliste in augustus 2005 dan ook om hiervoor een verwervingsdossier voor te bereiden.

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

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

De architect verwachtte dat het toekomstige project minstens 12 woongelegenheden zou kunnen bevatten.

De Mandel heeft in 2009 aangedrongen dat het stadsbestuur dringend de nodige aanpassingen doet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, zodat het project ook vergunbaar wordt. In 2010 vonden een aantal vergaderingen plaats met studie bureau Jonckheere, die hiervoor de opdracht kreeg van het stadsbestuur.

De Mandel heeft nog geen goedgekeurd voorontwerp. De procedure om het BPA in nieuw te maken RUP om te zetten, is nog niet ver genoeg gevorderd, waardoor de architect op heden te weinig duidelijkheid over de bebouwingsmogelijkheden.

3.6.65 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT

Op 30 september 2008 stelde De Mandel het architectuurbureau Vaneekhout bvba (Roeselare) aan als ontwerper van dit project. De ontwerper bezorgde zijn voorontwerp in oktober 2009 aan De Mandel voor de renovatie van 2 huurwoningen (woningen met huisnummers 2 en 12). Het Agentschap Ruimtelijke Ordening maakte echter fundamentele opmerkingen. Op 20 mei 2010 vond een driepartijenoverleg plaats.

Opvallend is dat de bestaande toestand van de woningen ouder is dan het geldende BPA "Kliniek" (Ministerieel Besluit van 16 maart 1997). Voor wat de afstand tot de voorperceelsgrens en de afwezigheid van een parking betreft, wijkt de huidige toestand er zelfs van af. De straat staat als geheel is geïnventariseerd als waardevol onroerend erfgoed.

Het Agentschap Ruimtelijke Ordening Brugge vindt deze erfgoed waarde en het straatzicht zeer belangrijk en zeker primerend op het BPA. Die bestaande toestand en inplanting krijgt daardoor absoluut voorrang op het BPA en de volumes moeten terug aangevuld worden zoals bestaand.

In 2010 werd de opdracht uitgebreid met nog 2 anderen woningen, zodat nu een renovatie van 4 woningen gepland is.

Op 28 december 2010 keurde de raad van bestuur van De Mandel het voorontwerp voor de renovatie/vervangende nieuwbouw van deze woningen goed.

3.6.66 TORHOUT, ONZE LIEVE VROUWESTRAAT – 4 W

Er is geen verandering sedert de laatste 5 jaar.

3.6.67 TORHOUT, PASTORIESTRAAT – 25 W

Group AP Project, de familie Ramault en De Mandel wensen 3 projecten te realiseren, die op aaneensluitende terreinen gesitueerd zijn, die in het Bijzonder Plan van Aanleg een specifieke bestemming hebben. Om een totaalconcept te kunnen krijgen voor de projecten van de drie eigenaars, hebben alle partijen besloten om het masterplan-ontwerp toe te vertrouwen aan architecte Veerle Ketels

in samenwerking met architectuurbureau Carryn- Decort bvba.

De raad van bestuur keurde in februari 2010 het voorontwerp voor de 25 huurappartementen en 5 huurwoningen goed. Het project werd voor advies overgemaakt aan de VMSW. De VMSW vroeg evenwel om het project deels te herwerken.

Wegens een interne foute communicatie heeft De Mandel nagelaten om de technische opmerkingen van de VMSW over te maken aan de architecten.

3.6.68 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT ZWALUWSTRAAT

Op 30 september 2008 besliste de raad van bestuur tot openstelling van de vacature voor deze architectuuropdracht.

Na de eerste fase van de architectuurwedstrijd besliste de raad van bestuur op 27 oktober 2009 om vier kandidaten uit te nodigen tot de tweede fase van deze procedure. De weerhouden architecten moesten hun offertes indienen uiterlijk op 8 januari 2010.

De raad van bestuur besliste op 23 februari 2010 om de architectuuropdracht voor dit project toe te vertrouwen aan de Tijdelijke vereniging bvba Demeyere & Roetyncx – Architectuurbureau Claeyss bvba uit Ieper en Passendale.

De architecten maakten in december 2010 het voorontwerp aan De Mandel over, dat op 28 december 2010 door de raad van bestuur aanvaard werd.

3.6.69 TORHOUT, SEINESTRAAT / ELBESTRAAT 14 HW + 6 KW

Aanvankelijk was de opdracht om de 4 huurwoningen aan de Amazonestraat te bouwen, gekoppeld aan de opdracht tot het bouwen van 18 huurwoningen en 4 koopwoningen in de Seiestraat te Torhout. Voor beide projecten was immers een insteekweg nodig. Maar toen bleek dat de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de Vlaamse Overheid voor deze twee locaties twee verschillende studiebureaus had aangesteld werd duidelijk dat de beide opdrachten ook opgesplitst zouden worden.

Op 6 november 2009 vond de plenaire vergadering plaats in “De Roode Poort” te Brugge. Naar aanleiding daarvan werd het bouwprogramma en het aantal te bouwen sociale woningen aangepast. Er zullen nu 14 huurwoningen en 6 koopwoningen gebouwd worden aan de Seiestraat en aan de Elbestraat. In augustus ging De Mandel akkoord met het aangepast voorontwerp van studiebureau Plantec voor de aanleg van wegen en riolering.

3.6.70 TORHOUT, TIBERSTRAAT / AMAZONESTRAAT / GANGESSTRAAT – 50 W

Kaderend in een programma om bij huurwoningen die tussen 1970 en 1980 gebouwd zijn enkele energiebesparende maatregelen toe te passen, werd architectuurbureau Vaneekhout aangesteld als architect. Het betreft een beperkte renovatie aan woningen die nog bewoond zullen blijven tijdens de uitvoering van de werken. Bijgevolg was een goede communicatie met de huurders hierin van belang. Meningsverschillen tussen de verschillende diensten, zorgden ervoor dat de huisbezoeken aan de huurders enkele keren uitgesteld werden. De Mandel heeft nog geen voorontwerp ontvangen.

3.6.71 ZARREN, DE KRING, STADENSTRAAT

Eind 2009 heeft De Mandel alle gronden gekocht, met uitzondering van de gronden van de Kerkfabriek en de vzw De Kring. Voor de laatste gronden diende de Kerkfabriek immers nog een administratieve procedure te doorlopen.

De raad van bestuur stelde op 19 december 2006 bvba Demeyere & Roetynck aan als ontwerper voor dit project. De ontwerpers dienden met de uitwerking van het voorontwerp te wachten tot wanneer het nieuwe RUP werd goedgekeurd. Dit gebeurde op 16 maart 2010.

Op 11 augustus 2010 diende de ontwerper zijn voorontwerp in bij De Mandel.

Het project bestaat in totaal uit 27 woningen, van verschillende types. De raad van bestuur keurde dat voorontwerp goed op 24 augustus 2010.

In oktober 2010 vond een startvergadering voor de opmaak van het infrastructuurdossier plaats in het gemeentehuis van Kortemark. Vermits het een project betreft waarop nog gesubsidieerde infrastructuur nodig is, zal in de loop van 2011 een plenaire vergadering nodig zijn om het bouwdoos met het infrastructuurdossier te coördineren.

3.6.72 ZONNEBEKE, GUIDO GEZELLELAAN

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) is op 27 mei 2010 goedgekeurd. De WVI is nog steeds eigenaar van de volledige eigendom. Het is de bedoeling dat in de totale verkaveling ook een projectzone voor sociale huisvesting voorzien wordt, waar de Mandel 6 woningen zal bouwen. Binnen deze zone zal ook nog infrastructuur voorzien worden (oa fietsdoorsteek). De WVI zou de verkavelingsaanvraag samen met het wegenisdossier indienen bij de gemeente.

De Mandel heeft echter nog een aantal essentiële zaken tekort vooraleer ze een verwervingsdossier voor advies aan de VMSW kan bezorgen : opmetingsplan, prijsvoorstel van de WVI, schattingsverslag, verklaring niet-risicoground en de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling. In 2010 beschikte De Mandel nog niet over een voorontwerp.

3.6.73 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT 25 W + 5 W

Het voorontwerp werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 28 oktober 2007. Op 25 mei 2010 werd het definitief ontwerp aan de raad van bestuur voorgelegd. De raad van bestuur besliste toen om het definitief ontwerp voorlopig niet te aanvaarden en om een uiteenzetting van het project met specifieke aandacht voor de gevel-esthetiek en de toegankelijkheid van het project af te wachten.

De raad van bestuur verkreeg die bijkomende informatie en keurde op 24 augustus 2010 het uitvoeringsdossier goed.

Ondertussen vond de plenaire vergadering voor de opmaak van de wegen- en infrastructuurwerken plaats op 2 juli 2010 in "De Roode Poort" te Brugge.

Op basis van de bouwaanvraag van 5 maart 2010 leverde het gemeentebestuur aan De Mandel op 19 juli 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van 25 huurwoningen, 5 koopwoningen en 29 prefabgarages af.

De aanbesteding zal in het voorjaar van 2011 kunnen doorgaan.

3.6.74 ZONNEBEKE, HOF VAN BRABANT 7 W

Na afbraak van het café "Hof van Brabant" bouwt De Mandel op de hoek van de IJzerweg en de Langemarkstraat 7 woningen met architect Eric Van Bockstael uit Beselare.

Dit project bestaat uit vier gezinswoningen met drie slaapkamers en drie seniorenwoningen. Het definitief ontwerp werd verwacht tegen eind 2010.

Na een informatievergadering voor de bevolking gehouden te hebben eind juni 2010, vond de plenaire vergadering voor de opmaak van de wegen- en infrastructuurwerken plaats op 2 juli 2010 in "De Roode Poort" te Brugge.

3.7 GRONDEN EN VERWERVING PANDEN

3.7.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER

De raad van bestuur heeft op 26 februari 2010 beslist om een aantal dossiers stop te zetten. Het betreft hier over het algemeen dossiers die voor De Mandel niet meer opportuun waren, waarvan de gronden reeds aan een derde verkocht waren of waarvoor de onderhandelingen niet opschoten.

- Lichtervelde, Burgemeester Callewaertlaan / Middenstraat
- Lichtervelde, Statiestraat (Debaillie)
- Lichtervelde, Torhoutstraat (BPA Centrum Gemeentehuis)
- Roeselare, Westlaan 187
- Ruddervoorde (Oostkamp), Centrum (Novus)
- Staden, Kapelleriestraat

Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur ook om volgende dossiers stop te zetten :

- Meulebeke, 8^{ste} Linielaan
- Bovekerke (Koekelare), Konijnestraat / Bovekerkestraat
- Hooglede, gronden Vanneste
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), gewezen station
- Merkem (Houthulst), Westbroekstraat
- Oostrozebeke, Stationsstraat (verhulst)

In augustus 2010 besliste de raad van bestuur om het verwervingsdossier te Houthulst, 4^{de} Liniestraat 12B niet verder te zetten.

Op 21 september 2010 volgde een nieuwe reeks schrappingen van verwervingsdossiers bij de raad van bestuur :

- Hooglede, Kerkstraat / Bruggestraat "Kruidensalon"
- Klerken (Houthulst), Dorpsstraat 10B
- Poperinge, Bruggestraat
- Poperinge, Zwijnlandstraat / Westlaan
- Torhout, Bassinstraat / Boeiaardstraat
- Torhout, Burg
- Zonnebeke, Langemarkstraat (Pastorij)

3.7.2 AANKOOP GOEDE WONINGEN

Tot voor enkele jaren was het zeer uitzonderlijk dat sociale huisvestingsmaatschappijen en private projectontwikkelaars samenwerkten rond één project. Zowel de wetgeving vanuit de Vlaamse overheid t.o.v. sociale huisvestingsmaatschappijen als de conjunctuur van de vastgoedsector zorgden voor belemmeringen.

Sedert de economische crisis die in het najaar van 2008 aanvang nam, zijn er evenwel gewijzigde omstandigheden voor private projectontwikkelaars. Op haar uiteenzetting tijdens het VMSW-congres (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) heeft Stadim er in 2006 al op gewezen dat er mogelijks een overcapaciteit ontstond wegens de kloof tussen het aantal vergunde bouwprojecten en de geschatte vraag. Dat heeft er toen al toe geleid dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen zich voorbereidde om in te stappen in private projectontwikkelingen of om delen ervan over te kopen.

Ook voor het wettelijk kader voor de sociale huisvestingsmaatschappijen kwam er een doorbraak met het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten. Artikel 3 vermeldt immers dat de “aankoop van een goede woning” een van de zes verrichtingen is die door het uitvoeringsprogramma kunnen gefinancierd worden. In artikel 1 ten 6° wordt onder goede woning een bestaande woning verstaan waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als huurwoning.

Het feit dat De Mandel reeds meerdere dergelijke projecten effectief heeft aangekocht zorgt voor een reclame. “Woorden wekken, voorbeelden trekken”.

Daarenboven heeft De Mandel ook op meerdere plaatsen laten kennen dat ze hiervoor een vaste manier van werken en evalueren heeft, en dat projectontwikkelaars op enige expertise kunnen rekenen. Dat gebeurde o.a. bij een voordracht voor de BVS (Beroepsvereniging voor de Vastgoedsector) in de Auberge du Pecheur (Sint-Martens-Latem) in 2009 en de bij een workshop op de trefdag “Wonen in Ontwikkeling” ter gelegenheid van 90 jaar De Mandel in het Fabriekspand (Roeselare) op 16 september 2010.

Daarenboven heeft De Mandel naar aanleiding van de oproep van Vlaams Minister van Wonen Freya Vanden Bossche om deel te nemen aan de door de VMSW centraal gestuurde oproep tot verkoop/aankoop van goede woningen, een actieve bekendmaking gedaan. Zowel persberichten als brieven naar gemeentebesturen, architecten, landmeters en projectontwikkelaars zorgden voor ruchtbaarheid aan het verlangen van De Mandel om ook een dergelijke wijze bijkomend sociaal woonpatrimonium te creëren.

In de loop van 2010 verwierf De Mandel onder deze procedure volgende projecten.

3.7.2.1 DIKSMUIDE, GASTHUISSTRAAT 10-18 “LE MÉRIDIEU”

De Mandel kocht 27 appartementen uit een totale eigendom van 40 appartementen en enkele handelsruimten aan jegens de NV De-Tra-Co “in vereffening” bij akte verleden op 8 januari 2010 voor notaris Stefaan Laga (Izegem). De appartementen waren half afgewerkt.

3.7.2.2 ROESELARE, VIJFWEGENSTRAAT 2/10 JEGENS OPEX INVESTMENTS, AANKOOP VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW EN HANDELSRUIMTE, GEBOUWD OMSTREEKS 1970

Op 20 januari 2010 werd de akte voor de aankoop van twee woningen verleden voor het Aankoopcomité van Kortrijk.

3.7.2.3 DADIZELE (MOORSLEDE), TER KLIPPE

Aankoop 21 appartementen jegens NV De Vlaming (grond) en NV Adviesburo MJP (constructies)
De bouwheer ontwierp een complex van woningen en appartementen. De 3de fase van het project bevatte 21 appartementen ontworpen volgens de criteria van "levenslang wonen".

De akte voor de aankoop van 21 afgewerkte appartementen werd op 18 juni 2010 verleden voor het Aankoopcomité van Brugge.

3.7.2.4 TORHOUT, AMBLÈVESTRAAT

Op 26 januari 2010 besliste de raad van bestuur om een verwervingsvoorstel voor te bereiden voor de aankoop van 6 woningen jegens NV Huyzentruyt. De VMSW gaf op 2 april gunstig advies.

Op 28 juni 2010 kocht De Mandel deze woningen bij akte verleden voor notaris Mouriau de Meulenacker (Torhout).

3.7.2.5 ROESELARE, SCHARESTRAAT

Bij VMSW-Telex nr. 2010/028 dd. 14 juni 2010 liet de VMSW de vraag doorsturen van Vlaams Minister van Wonen Freya Vanden Bossche om te participeren aan een centraal aangestuurde oproep om nieuwe woningen op de vastgoedmarkt op te kopen, teneinde het sociaal woningaanbod in de huursector te kunnen vergroten.

De raad van bestuur van De Mandel heeft op 22 juni 2010 beslist om deel te nemen aan die procedure. De NV Ursa wenste 4 nieuw gebouwde woningen in het centrum van Roeselare via dit systeem aan De Mandel te verkopen. De offerte werd door NV Ursa ingediend bij aangetekende brief dd. 24 september 2010.

De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de 4 woningen aan te kopen.

3.7.2.6 BEVEREN (ROESELARE), WIJNENDALESTRAAT / DEKEN WALLAERTSTRAAT

In augustus 2010 bood NV De Steenoven de 8 appartementen te koop aan. De raad van bestuur besliste op 23 november 2010 om de 8 appartementen aan te kopen.

De akte werd verleden op 23 december 2010 voor notaris Stefaan Laga (Izegem)

3.7.2.7 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT

In zitting van 23 november 2010 nam de raad van bestuur kennis van het aanbod van NV Alheembouw om 9 nieuwe appartementen aan te kopen naast het gemeentehuis van Hooglede.

De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de 9 appartementen aan te kopen.

Hiermee kon nog de bijkomende BTW op de grondwaarde vermeden worden, die vanaf 1 januari 2011 verplicht werd.

3.7.2.8 OOSTNIEUWKERKE (STADEN), BROEIERIJSTRAAT

Bij VMSW-Telex nr. 2010/028 dd. 14 juni 2010 liet de VMSW de vraag doorsturen van Vlaams Minister van Wonen Freya Vanden Bossche om te participeren aan een centraal aangestuurde oproep om nieuwe

woningen op de vastgoedmarkt op te kopen, teneinde het sociaal woningaanbod in de huursector te kunnen vergroten.

De raad van bestuur van De Mandel heeft op 22 juni 2010 beslist om deel te nemen aan die procedure. De NV Beyaert wenste 8 nieuw gebouwde woningen nabij de Brabandstraat via deze procedure aan De Mandel te verkopen. De offerte werd door NV Beyaert ingediend bij aangetekende brief dd. 27 december 2010.

De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de 8 woningen aan te kopen. In januari 2011 wordt de akte verleden.

3.7.3 VERWERVING VAN GRONDEN

3.7.3.1 AANKOOP VAN GRONDEN

3.7.3.1.1 Roeselare, Rijselstraat 24

De Mandel ontving het aanbod om de eigendom Rijselstraat 24 en bijhorende grond aan te kopen. Na onderzoek bleek dat de bouw van 9 tot 12 appartementen mogelijk was.

Op 22 december besliste de raad van bestuur om tot aankoop over te gaan. De akte werd verleden op 22 januari 2010 voor notaris Jean-Pierre Lesage (Hooglede).

3.7.3.1.2 Zarren, Stadenstraat (nabij “De Kring”)

Op 26 mei 2009 besliste de raad van bestuur om de gronden aan te kopen jegens meerdere eigenaars. Een aantal akten werden in 2009 verleden. Maar er was nog een bijkomende verkoop nodig jegens de consoorten Deruytter. Deze akte werd verleden op 22 januari 2010 voor notaris Johan De Cuman (Kortemark). Op 9 april 2010 werd ook de eigendom van de familie Ramaut aangekocht bij dezelfde notaris.

De eigendommen van de kerkfabriek en van de vzw De Kring konden in 2010 wegens procedurerechten bij de Kerkfabriek niet verleden worden.

3.7.3.1.3 Roeselare, Dumont Wyckhuysse (eerste deel - CBO)

De NV Dumont-Wyckhuysse nam samen met de NV Van Roey Projects deel aan de CBO-procedure 2007. Nadat de VMSW de offerte van NV Van Roey gunstig had geselecteerd, nodigde de raad van bestuur op 23 december 2008 de initiatiefnemer uit tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure. De Mandel gaf op 9 juli 2009 haar akkoord met het uitvoeringsdossier. Daarop kwamen echter een aantal bijkomende bezwaren van de VMSW.

De bouwvergunning werd op 17 augustus 2009 toegekend voor 36 appartementen en 13 woningen in plaats van de aangevraagde 37 appartementen en 13 woningen.

De VMSW gaf op 13 januari 2010 haar akkoord om de werken te gunnen aan de NV Van Roey voor de bouw van 36 appartementen en 13 huurwoningen en voor de verwerving van de gronden.

De raad van bestuur besliste op 26 januari 2010 om de werken te gunnen.

De Mandel kocht de gronden voor deze appartementen en woningen aan bij akte verleden op 7 mei 2010 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.7.3.1.4 Roeselare, Dumont Wyckhuysse (tweede deel – volledige site)

In oktober 2008 polste eigenaar NV Dumont-Wyckhuysse, een dochteronderneming van de NV Van Roey, naar de interesse van De Mandel in de verwerving van het volledige terrein. De raad van bestuur van De Mandel was enerzijds geïnteresseerd om daar een grootschalig project te realiseren, maar anderzijds ook beducht voor de leefbaarheid bij een dergelijke geconcentreerde bouwontwikkeling. De toenmalige projectontwikkelaar beschikte over een masterplan waarop 292 woningen en appartementen konden komen, met inbegrip van de 49 sociale huurwoonegelegenheden die al via de CBO-procedure konden gerealiseerd worden. De Mandel besliste om 2 delen van de site niet aan te kopen en over te laten aan de private markt. Op het resterende deel voorzag De Mandel een bouwprogramma van 41 koopwoningen en 124 appartementen die mogelijks gedeeltelijk tot handelsruimten konden omgezet worden.

In overleg met de VMSW werd later ook beslist om een verwervingssubsidie aan te vragen voor het gedeelte van koopwoningen/koopappartementen.

Bij akte verleden op 7 mei 2010 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk, kocht De Mandel 15019 m² jegens NV Dumont-Wyckhuysse.

3.7.3.1.5 Poelkapelle, Kapelmeers – ruil

De Mandel beschikte tot voor enkele jaren nog over een ruime reserve aan bouwgrond in Langemark-Poelkapelle. Zo ook in de deelgemeente Poelkapelle. Het gemeentebestuur heeft in 2002 het verzoek gericht aan De Mandel om gronden te ruilen met gronden van de WVI om hiermee een sociale mix te verkrijgen in 2 wijken. In 2005 stelde De Mandel architect Erik Van Bockstael aan. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij had bij brief van 2 maart 2004 haar instemming betuigt met de ruiling van grond gelegen te Langemark-Poelkapelle, Vinkenstraat en Kapelmeers als volgt :

- af te staan door De Mandel : Vinkestraat, perceel groot 3350 m²
- te verwerven door De Mandel : Kapelmeers, percelen groot 2902 m²

Vooraleer De Mandel de grond zou verwerven, wilde ze evenwel zekerheid dat er 9 woningen konden gebouwd worden volgens een andere kavelindeling dan deze van de bestaande verkaveling. De WVI moest hiervoor een goedkeuring krijgen om de verkaveling te wijzigen.

Daarna wenste ook de WVI een verkavelingsvergunning te verkrijgen voor de gronden die zij van De Mandel zou verkrijgen. De raad van bestuur van De Mandel nam op 9 juli 2009 kennis van de toegekende verkavelingsvergunningen en besliste om om aan het Aankoopcomité te Brugge de opdracht te geven om de ruilakte te verlijden. De ruilingsakte vond plaats op 21 mei 2010 voor de heer Alain Maricou, commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge.

3.7.3.1.6 Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat

De Mandel ontving op 8 mei 2009 het principiële akkoord van het OCMW te Diksmuide aangaande de verkoop van een perceel grond, kadastraal gekend als Diksmuide 9) afd. sectie B nr 90/M/6 en gelegen te Nieuwkapelle.

Op 7 juli 2010 werd de aankoopakte verleden voor de heer Werner Tyteca, commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge.

3.7.3.1.7 Sint-Eloois-Winkel, De Hoogte

De WVI beschikt in Sint-Eloois-Winkel over een grote verkaveling nabij de Tuileboomstraat, die in meerdere fasen gerealiseerd wordt. Op de vergadering van vrijdag 9 oktober 2009 besliste het

gemeentebestuur om drie percelen voor koopwoningen te laten bebouwen door De Mandel. De raad van bestuur van De Mandel heeft op 29 oktober 2009 beslist om een verwervingsvoorstel voor te bereiden. Het Aankoopcomité heeft De Mandel bij brief dd. 20 januari 2010 de schatting bezorgd.

De VMSW nam op 28 april 2010 kennis van de voorgestelde verwerving van 2536 m² gronden gelegen te Sint-Eloois –Winkel voor de prijs van € 239.626,64.

De Mandel heeft een subsidie van het Vlaams Gewest aangevraagd, die op € 38.489,32 geraamd wordt. In afwachting van het besluit van de Vlaamse Minister voor wonen betreffende de subsidie op de verwerving, besliste de raad van bestuur in augustus 2010 om het risico te nemen om zelf eventueel de verwervingskost geheel of gedeeltelijk te moeten dragen en om de akte te verlijden.

De akte is verleden op 29 oktober 2010.

3.7.3.1.8 Hooglede, Kleine Stadenstraat

De NV Novus Projects beschikte over een eigendom te Hooglede van 24.846 m², die een geheel vormt met een eigendom van de WVI van 10.648 m² en een eigendom van de gemeente. Samen met het gemeentebestuur en de WVI was Novus in 2009 nog van plan om daar een verkaveling op te realiseren, deels met sociale woningen. Toen het Provinciebestuur niet akkoord ging met de procedure, en vervolgens de deadline van 1 september 2009 verlopen was, is verder gewerkt richting De Mandel. Vooral voor wat het deel gelegen in woonuitbreidingsgebied zou voor ernstige problemen zorgen voor een private projectontwikkelaar, vermits de bebouwingsmogelijkheden door de nieuwe Codex Ruimtelijke Ordening en het Decreet Grond- en Pandenbeleid sterk verminderd zijn.

De Mandel zou uiteraard de verkavelingsplannen grondig herwerken. De raad van bestuur besliste op 22 september 2009 om een verwervingsvoorstel voor te bereiden. Nadien kwam een verdeling van het totale terrein. Een naburige eigenaar kocht alle gronden die in het woongebied gelegen zijn en het gemeentebestuur van Hooglede ging akkoord dat De Mandel enkel de gronden in het woonuitbreidingsgebied zou kopen kopen.

De raad van bestuur besliste op 21 september 2010 de grond in het woonuitbreidingsgebied aan te kopen. De akte werd verleden op 4 oktober 2010 voor mevr. Christa Lagrou, waarnemend commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.7.3.1.9 Meulebeke, Astridlaan (Kerkemeersen fase 1)

Deze verwerving kadert in de oproep tot mededinging, uitgeschreven door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij in december 2007. Op 23 december 2008 besliste de raad van bestuur van De Mandel om NV Cosimco (Kontich), indiener van de offerte voor het project te Meulebeke, uit te nodigen om tot te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure en deze firma de opmerkingen van de Gemengde Technische Commissie, de opmerkingen van de VMSW, de opmerkingen van R-O West-Vlaanderen en de opmerkingen van Wonen Vlaanderen op de offerte te laten kennen. De NV Cosimco had een offerte ingediend op gronden die aangeboden werden door de NV Vudegra.

In de vergadering van 25 mei 2010 besliste de raad van bestuur om de werken voor de bouw van 46 huurappartementen in de Kasteelstraat/Kappellestraat/Astridlaan te Meulebeke te gunnen aan de NV Cosimco uit Kontich en de gronden te verwerven jegens NV Vudegra uit Meulebeke. In deze raadsbeslissing werd echter een verkeerde verwervingsprijs voor gronden vermeld.

De verwarring omtrent de verwervingsprijs van de gronden ontstond naar aanleiding van twee verschillende brieven van de VMSW met twee verschillende verwervingsprijzen.

De raad van bestuur nam daarna een nieuwe beslissing op 23 november 2010. De akte was dan al verleden op 9 november 2011 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.7.3.1.10 Rumbekke (Roeselare) Zeger Malfaitstraat

De raad van bestuur van de VMSW gaf op 13 januari 2004 haar akkoord met de verwerving van gronden gelegen te Rumbekke, met een oppervlakte van 3496 m². De Mandel is er in 2008 in geslaagd om op 5 februari 2009 de grond die daar achter gelegen waren aan te kopen jegens mevr. A. Van Mechelen.

De Mandel wenste ook het perceel grond met een oppervlakte van 1618,54 m² te kopen jegens het OCMW van Roeselare. Het OCMW wilde dat ook de aanpalende gronden zouden meegekocht worden die haar eigendom zijn.

Na een aanvullend schattingsverslag dd. 21 januari 2009 ging de raad van bestuur op 9 juli 2009 akkoord de gronden van het OCMW te verrichten. Het was aanvankelijk de bedoeling om de aankoopakte op dezelfde datum te laten gebeuren als deze voor de verwerving van de gronden nabij de Knokuilstraat te Rumbekke. Doordat die akte nog niet kon plaats vinden, besliste het OCMW om beide akten op verschillende data te laten doorgaan. De akte werd verleden op 13 oktober 2010.

3.7.3.2 GEPLANDE GRONDAANKOPEN EN LOPENDE VERWERVINGSDOSSIEREN

- Ardoorie, Sprietstraat / Beverenstraat (Novus)
- Beselare (Zonnebeke (Beselare), Kerkplein(Parochiezaal)
- Beveren (Roeselare), verkaveling Onledegoed (WVI – Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (site gewezen Brouwerij Riva - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Diksmuide, Gasthuisstraat/Sint-Janstraat
- Diksmuide Graanstraat
- Emelgem (Iezgem), Baronstraat 114 (Deryso)
- Emelgem (Izegem), Prinsessestraat (Driemo)
- Esen (Diksmuide), Warestraat (Wadec - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Ettelgem (Oudenburg), Ettelgemstraat (café)
- Gits (Hooglede), Koolskampstraat (parking)
- Gits (Hooglede), Stationsstraat / Brugsesteenweg (Thiers)
- Handzame (Kortemark), Kronevoordestraat 55 (café 'De Statie')
- Handzame (Kortemark), Handzameplein ('Rijwielen Devos')
- Hooglede, Iepersstraat/Nieuwkerkestraat
- Hooglede, Hogestraat 60
- Hooglede, Bruggestraat / Pelikaanstraat (Vlasimmo - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Houthulst, 4de liniestraat ('de Frères')
- Houthulst, Koordendraaierstraat (ism Huysentruyt)
- Houthulst, Poelkappellestraat
- Ichtegem, Engelstraat 43
- Ingelmunster, Kanaalstraat/Zuidkaai
- Ingelmunster, Kortrijkstraat (Dumobil - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Izegem, Wallemotestraat (Novus) (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Klerken (Houthulst), Sint-Pietersstraat
- Koekelare, Langewegel/Westmeetstraat (De Mokker)
- Koekelare, Noordomstraat / Stationstraat
- Koekelare, Sterrestraat

- Koekelare, Veldstraat 58
- Kortemark, Markt (Brouwerij Louwage)
- Kortemark, Handzamestraat / Oudstrijderslaan
- Kortemark, Amersveldestraat (site Dujardin - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), Hoyaardstraat
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), Boterbloemweg (Vanderjeugt)
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat
- Ledegem, Boomlandstraat (Hectaar)
- Ledegem, Stationsstraat
- Meulebeke, Kerkemeersen fase 2
- Meulebeke, De Lapperbeek – Hoeve Naert
- Moorslede, BPA Gentstraat
- Moorslede, Passendaalsestraat
- Oostnieuwkerke (Staden), Spanjestaat/Slijperstraat
- Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat (OCMW rusthuis)
- Oostrozebeke, Kalbergstraat (Gemeenschapsschool)
- Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat (BPA Driehoek)
- Oudenburg, Hoogstraat
- Oudenburg, Nieuwstraat
- Oudenburg, Zandvoordestraat 57-59
- Oudenburg, Abdijhoeve
- Oudenburg, Bekestraat - Ettelgemstraat
- Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Guynemerplein
- Poperinge, Thevelin/Slachthuis (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Poperinge, Duinkerkestraat / Sint-Andrieshof fase 2 (CoMarkt – RUP)
- Poperinge, Koestraat / Casselstraat / Boomgaardstraat (ism WVI en Ons Onderdak)
- Poperinge, Bruggestraat 37-43
- Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg (“Licht & Ruimte” - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Guido Gezellelaan-Veldstraat-Seringenstraat ‘Boro’
- Roeselare, Mariastraat / Sint-Jorisstraat
- Roeselare, Kattenstraat
- Roeselare, Stationsomgeving (Roeselare Centraal)
- Roeselare, Koornstraat (PDC De Waaiberg)
- Roeselare, Westlaan-Diksmuidsesteenweg (Ingelbeen-Soete - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Beversesteenweg 189 (Conectimmo - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Hoogleedsesteenweg 34-52
- Roeselare, Mandellaan 54
- Roeselare, Spanjestaat (Evasion Property – Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Vrouwenstraat / Marie-Louise Demeesterplein (uitbreiding Mannahuis)
- Roeselare, Mariastraat / Sint-Jorisstraat (Gallon / De Meulenaere)
- Roeselare, Louis Tantstraat / Cichoreistraat
- Roeselare, Achiel Denysstraat / H. Verrieststraat
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hyboma - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hectaar - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Rollegem-Kapelle (Ledegem), Bogaardwegel
- Ruddervoorde (Oostkamp), Centrum (Novus)
- Rumbleke (Roeselare), Knokuilstraat
- Rumbleke (Roeselare), Maria’s Linde
- Rumbleke (Roeselare), Maeyaert’s Linde (Jardin de Chatelain - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Staden, Hospitaalstraat

- Staden, Kleine Veldstraat /Ieperstraat (Decock)
- Staden, Wankaardelaan fase 3
- Sint Baafs-Vijve (Wielsbeke), Wakkensteenweg
- Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI en Helpt Elkander)
- Torhout, Lichterveldestraat 82
- Torhout, Kortemarkstraat/Gitsstraat
- Torhout, Werkenstraat 52
- Torhout, “De Moertjes” (ism WVI)
- Torhout, Herdersstraat / Lijsterstraat (Woonuitbreidingsgebied)
- Torhout, Wijnendale, Guldensporenlaan (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Wakken (Dentergem), Markegemstraat (‘spinnerij Dejaegher’) (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Westkerke (Oudenburg), Vervlotenweg / Oude Brugseeg
- Wielsbeke, Lobeekstraat
- Wielsbeke, Lobeekstraat fase 2 (ism WVI - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Wielsbeke, Boffonstraat/Molenstraat
- Wielsbeke, Kapellestraat
- Wielsbeke, Molenstraat (bvba Devriese-Deroose Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Woumen (Diksmuide), Steenmolenbeekwegel “Serpenthoek”
- Westrozebeke (Staden), Ommegang Noord 17 (“houtzagerij Demey”)
- Zarren, Kerkwijk
- Zonnebeke, Guido Gezellelaan
- Zwevezele (Wingene), Bruggestraat

3.7.4 VERKOOP VAN GRONDEN

3.7.4.1 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), VINKESTRAAT / LEEUWERIKENSTRAAT

De raad van bestuur van De Mandel gaf op 23 maart 2004 haar akkoord met de ruiling van de grond tegen de door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij gestelde voorwaarden. De Vlaamse Huisvestingsmaatschappij had bij brief van 2 maart 2004 haar instemming betuigd met de ruiling van grond gelegen te Langemark-Poelkapelle, Vinkestraat en Kapelmeers als volgt :

- af te staan door De Mandel : Vinkestraat, perceel groot 3350 m² en gekadastraerd 3de afdeling sectie E deel van nr. 551 x2;
- te verwerven door De Mandel : Kapelmeers, percelen groot 2902 m² en gekadastraerd 3de afdeling sectie D nrs. 58 p2, 58 n2, 58 m², 58 r2, 58 l2, 141 l2, 141 f2, 142 g2

Naderhand heeft De Mandel beslist de ruil enkel te laten plaats vinden indien blijkt dat de verkavelingsvoorschriften ook de rationele bouw van sociale woningen mogelijk maakt. De Mandel heeft hiertoe gevraagd aan de WVI om de verkaveling te wijzigen.

De raad van bestuur besliste in juli 2009 om akkoord te gaan met de ruil van gronden gelegen in de Vinkestraat (eigendom van De Mandel) met gronden aan de Kapelmeers (eigendom van de WVI) en om aan het Aankoopcomité te Brugge de opdracht te geven om de ruilakte te verlijden. De akte is verleden op 21 mei 2010.

3.7.4.2 ICHTEGEM, PRIORIJSTRAAT – DADING EN RUIL

De raad van bestuur heeft de problematiek van de gevolgen van een verkeerd opmetingsplan besproken in februari en maart 2009. Op advies van notaris Peter Verstraete heeft De Mandel een dadingsovereenkomst ondertekend. Daarin werden tuingronden afgestaan aan mevr. De pauw en

verkreeg De Mandel de gronden waarop ze reeds garages had gebouwd. Op 4 maart 2010 werd de akte verleden voor notaris Arnold Vermeersch te Oudenburg.

3.7.5 VERKOOPSOVEREENKOMSTEN MET NUTSMAATSCHAPPIJEN

3.7.5.1 ROESELARE, POLENPLEIN 20

In de residentie “De Oude Post” werd een lokaal bestemd voor de inrichting van een elektriciteitscabine gecreëerd bij de bouwwerken. Deze bouwwerken zijn opgeleverd in mei 2004. De overdracht van de eigendom is echter nooit gebeurd.

Op 25 mei 2010 keurde de raad van bestuur van De Mandel de verkoop goed. De verkoopprijs bedroeg 3411 euro.

De akte is verleden voor notaris Peter Verstraete op 27 augustus 2010.

3.7.6 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN NAAR HET OPENBAAR DOMEIN

3.7.6.1 ROESELARE, DAMASTSTRAAT

Aanvankelijk was de nv immobiliënkantoor joost danneels van plan om het stukje grond aan te kopen, om op te nemen in een verkaveling. In 2006 bleek echter dat de grond volledig zou worden opgenomen in openbaar domein. het betreft 153 m².

De grond werd kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Roeselare bij akte verleden voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk, op 7 mei 2010.

3.7.6.2 TIELT, PIETER SIMONSSTRAAT

Na de fusie met de HMWV meldde het stadsbestuur van Tielt in december 2005 aan De Mandel dat de wegeninfrastructuur die omstreeks 2000 werd aangelegd nog niet werd overgedragen aan het openbaar domein. In augustus 2010 ontving De Mandel een ontwerp van akte betreffende grondoverdracht naar het openbaar domein van terrein waarop meer dan 10 jaar daarvoor gesubsidieerde infrastructuur werd aangelegd.

De akte werd verleden op 21 september 2010 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.7.6.3 MEULEBEKE, BIJSTANDSHOEK (GOET TE POTENTE FASE 2), EDM. VAN BAVEGHEMSTRAAT EN DAVID VERBEKESTRAAT

Na de voltooiing van de wegen- en rioleringswerken in 2009, maakte nv Mebumar (Wevelgem) op 25 januari 2010 de opmeting van de over te dragen oppervlakten, waarop de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen gesubsidieerde omgevingswerken had aangelegd. De akte werd verleden op 23 augustus 2010 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.7.6.4 ROESELARE, ZWARTE LEEUWSTRAAT / KATTENSTRAAT

Op 1 juli 1999 maakte Studiebureau Demey de opmeting van de over te dragen oppervlakten, waarop het Vlaams Gewest gesubsidieerde omgevingswerken had aangelegd. Het betreft 1007 m² grond, verdeeld over 4 kadastrale percelen.

Na herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Roeselare werd de grond kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad Roeselare bij akte verleden voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk, op 13 oktober 2010.

3.7.6.5 ROESELARE, BORSTELSTRAAT

Op 1 juli 1999 maakte Studiebureau Demey de opmeting van de over te dragen oppervlakten, waarop het Vlaams Gewest gesubsidieerde omgevingswerken had aangelegd. Het betreft 853 m² wegnis en grond. Na herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Roeselare werd de grond kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad Roeselare bij akte verleden voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk, op 13 oktober 2010.

3.7.6.6 RUMBEKE (ROESELARE), SINT-ROCHUSSTRAAT

Op 11 juni 1999 maakte Studiebureau Demey de opmeting van de over te dragen oppervlakten, waarop het Vlaams Gewest gesubsidieerde omgevingswerken had aangelegd. Na herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Roeselare werd de grond kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad Roeselare bij akte verleden voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk, op 13 oktober 2010.

3.7.6.7 STADEN, GROTE VELDSTRAAT

Het gaat om een perceel grond met een totale oppervlakte volgens meting van 179 m². De Mandel en WVI willen kosteloos afstand doen van hun deel in dit perceel grond aan de gemeente Staden voor de inlijving in het openbaar domein van de gemeente Staden.

Op 25 mei 2010 besliste de raad van bestuur om akkoord te gaan met de afstand van bovengenoemd perceel. De akte is verleden op 14 september 2010 voor de heer Peter Gallein, commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge.

3.7.6.8 MEULEBEKE, OUDE TIELTSTRAAT / NIJVERHEIDSSTRAAT

De Mandel kreeg de vraag van Eandis om voor een strook grond een doorgangsovereenkomst te ondertekenen. Dit driehoekig stuk terrein werd echter feitelijk reeds ingenomen door het openbaar domein van de gemeente Meulebeke. Alle partijen kwamen overeen dat het beter was om geen doorgangsovereenkomst af te sluiten maar wel om de juridische toestand te conformeren met de feitelijke toestand. De raad van bestuur nam hieromtrent een beslissing op 26 oktober 2010. De akte werd verleden op 1 december 2010 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

3.7.6.9 ROESELARE, VELDSTRAAT

Op 9 april 2004 maakte studiebureau Demey de opmeting van de over te dragen oppervlakten, waarop het Vlaams Gewest gesubsidieerde omgevingswerken had aangelegd. Na de fusie tussen de Huisvestingsmaatschappij voor Midden-West-Vlaanderen en De Mandel in 2005, vroeg De Mandel in

2008 aan het stadsbestuur en aan het Aankoopcomité om de gronden over te dragen naar het openbaar domein. De akte is verleden op 28 januari 2010.

3.7.7 RESTGRONDEN

De Mandel is in 2008 begonnen om alle gegevens die beschikbaar zijn over haar onbebouwde gronden te inventariseren. Bedoeling is om de gegevens op één enkel overzicht te brengen. Informatie van het kadaster, van de boekhouding, van de VMSW en van onze eigen dossiers blijkt immers niet altijd met elkaar overeen te stemmen.

In 2009 heeft De Mandel reeds een medewerker tijdelijk aangetrokken om dit werk op te starten. Door diverse omstandigheden kon dit werk in 2010 niet verder gezet worden.

GEBOUWENBEHEER

4 GEBOUWENBEHEER

4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

We onderscheiden:

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

4.1.1 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

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

4.1.2 HET PREVENTIEF ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In deze rubriek wordt het periodiek onderhoud van een installatie of constructie behandeld. In hoofdzaak gaat het hier over het onderhoud van de centrale verwarming en de waterverwarmer, het onderhoud van de liften en het uitvoeren van buitenschilderwerk.

4.1.2.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN.

De centrale verwarmingsinstallatie van de woningen wordt jaarlijks onderhouden door een aantal gespecialiseerde onderhoudsfirma's. Dit bedrijf doet tevens regelmatig het onderhoud van de gasconvectoren en de warmwaterbereidingstoestellen die eigendom zijn van De Mandel. Deze bedrijven doen ook de herstellingen aan de toestellen bij een beperkte kostprijs.

De huurders van de betreffende woningen en appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs. Op het te onderhouden toestel kleeft een sticker met de naam en het telefoonnummer van het bedrijf die het onderhoud uitvoert zodat de huurder zelf over de nodige gegevens beschikt om de onderfirma te contacteren. De huurder mag zich, voor de zaken die onder het onderhoudscontract vallen, rechtstreeks wenden tot de firma waarmee De Mandel een onderhoudscontract heeft afgesloten.

Voor 2843 wooneenheden uit het patrimonium van De Mandel is er op heden een onderhoudscontract afgesloten.

Cofely Services NV (Brussel)	889 wooneenheden
Six BVBA (Izegem)	744 wooneenheden
Dalkia NV (Anderlecht)	667 wooneenheden
Deneckere Lieven BVBA (Kortrijk)	426 wooneenheden
Bulex Service BVBA (Gent)	117 wooneenheden
Totaal	2843 wooneenheden

Door de wetgeving op het gebied van cv-installaties is er nu een verplichte regelmatige controle van verschillende parameters met betrekking tot de goede werking van de cv-ketel.

Bij elke onderhoudsbeurt worden er metingen uitgevoerd om de performantie van de cv-ketel te controleren. Sommige cv-ketels, die ogenschijnlijk nog goed werken, kunnen afgekeurd worden doordat ze niet meer voldoen aan de normen.

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

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

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

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

In 2010 is er 1 aanbesteding uitgeschreven voor het vervangen van cv-ketels volgens prioriteit 2 en is er 1 aanbesteding uitgeschreven voor het vervangen van een cv-ketels in prioriteit 3.

4.1.2.1.1 Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in 2010: werkgebied De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Six bvba ter waarde van 56.193,80 € excl BTW. De raming was 62.500 € excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven.

Six bvba, 56.193,80 € excl BTW.

Lieven Deneckere bvba, 66.981,20 € excl BTW.

MV Project bvba, 62.218,65 € excl BTW.

De werken werden toegewezen aan Six bvba.

4.1.2.1.2 Vervangen van de cv-installatie in 103 woningen volgens prioriteit 3 in 2010: grotendeels Biezenhof, Roeselare.

Bij nazicht van het patrimonium van De Mandel is gebleken dat er in de wijk Biezenhof te Roeselare nog zeer veel oude cv-ketels staan die in een snel tempo aan vervanging toe zijn. Daarom werd besloten bij deze wijk in één keer alle oudere cv-ketels te vervangen. Hierdoor anticiperen we op het uitvallen van de cv-ketels en hierdoor krijgen we een wijk met grotendeels cv-ketels van hetzelfde merk.

Via een openbare aanbesteding is dit toegewezen aan MV Projects bvba ter waarde van 245.466,00 € excl BTW. De raming was 283.250,00 € excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven.

Cofely Services NV, 372.453,92 € excl BTW.

Lieven Deneckere bvba, 284.982,18 € excl BTW.

MV Project bvba, 245.466,00 € excl BTW.

D. Ongenae & Zn bvba, 264.329,20 € excl BTW.

De werken werden toegewezen aan MV Project bvba.

4.1.2.2 ONDERHOUD AAN LIFTEN

Al de liften in gebouwen van De Mandel worden onderhouden door een erkende onderhoudsfirma. Bij een nieuwe lift wordt het onderhoud tot aan de definitieve oplevering uitgevoerd door de installateur van de lift. Daarnaast is er volgens het ARAB voor elke lift een halfjaarlijkse veiligheidskeuring door een erkend keuringsorganisme (AIB- Vinçotte, Technisch Bureau Verbrugge, ...) nodig.

In 2010 zijn er voor acht nieuwe liften in het patrimonium van De Mandel aanbestedingen uitgeschreven voor een onderhoudsfirma.

4.1.2.2.1 Onderhoudscontract 9 liften in de gebouwen van De Mandel

Het betreft de volgende liften:

Stad	Adres
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens
Poperinge	Engelsstraat 3
Poperinge	Gasthuisstraat 5
Roeselare	Meensesteenweg 56
Roeselare	Meensesteenweg 58
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	Zuidstraat 32
Roeselare	H. Hartstraat 9

Datum: 18 oktober 2010.

Verbeterde uitslag:

	Rangschikkingsbedrag na verbetering
Schindler NV	8.040,00/jaar
Kone Belgium NV	5.922,00/jaar
ThyssenKrupp NV	5.745,00/jaar
Coopman Liften NV	7.280,00/jaar

Het onderhoudscontract werd gegund aan ThyssenKrupp NV.

4.1.2.2.2 Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.

In de volgende tabel staan al onze liften opgelijst met telkens het controleorganisme en de onderhoudsfirma aangesteld voor deze lift.

Gemeente	Adres	Merk lift	Controle	Onderhoud
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Kortemark	Markt 3	Coopman	Vinçotte	Kone
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Meulebeke	t Park 1	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp

Gemeente	Adres	Merk lift	Controle	Onderhoud
Poperinge	Engelsstraat 3	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Poperinge	Gasthuisstraat 5	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	Daelmans	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	H. Hartstraat 9	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 56	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 58	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	Kone	BTV	
Roeselare	Polenplein 20	Kone	BTV	
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	Coopman	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	Coopman	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 36	Westinghouse	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 38	Westinghouse	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Rochuslaan 7	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Zuidstraat 32	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	De Geyndt	BTV	ThyssenKrupp

4.1.2.2.3 Onderhoud gemene delen van appartementen

De Mandel heeft momenteel zes poetsvrouwen in dienst. Er zijn in de loop van 2010 twee poetsvrouwen bijkomend aangeworven. Dit, omdat De Mandel belang hecht aan een vaste persoon die poetst in onze gebouwen die zo een link kan zijn tussen De Mandel en de huurder. Om zo gebreken, ontevredenheid van huurders vroeg te detecteren en hierop te kunnen inspelen alvorens deze erger worden.

Nadine Proot onderhoudt de gemene delen van de appartementen aan de Sint Janstraat, Gasthuisstraat en Koning Albertstraat en het appartement 'Het Bloemenhof' te Diksmuide.

Poetsvrouw Carine Declair zorgt voor het onderhoud van de burelen aan de Botermarkt te Roeselare, Alsook voor het reinigen van de algemene delen in volgende appartementen gelegen te Roeselare, Zuidstraat 4 – Polenplein 20 – Marie Louise Demeesterplein 3 en Sint Rochusstraat 7 te Rumbeke. In Dadizele is er nog residentie Ter Klippe.

Carine Cardoen verzorgt het onderhoud van de algemene delen van de volgende appartementen te Roeselare. Deze zijn gelegen in de St-Amandsstraat 131 en 137, Vijfwegenstraat 6, Damberdshof 24-30, Meensesteenweg 56-58; Heilig Hartstraat 9 en St-Elooisplein 38.

An Callemyn, aangeworven in 2010, poetst de algemene delen van het RVT te Poperinge, Gasthuisstraat 5 en Engelenstraat 3.

Brigitte De Clerck, ook aangeworven in 2010, poetst te Lichtervelde in de Statiestraat103 en Ketelbuiserstraat 5. Daarnaast ook nog in Torhout, Ravenhofstraat 7 en ten slotte ook nog in de Mariastraat 21 te Roeselare.

Saskia Goderis is nog steeds arbeidsongeschikt.

4.1.3 MUTATIEONDERHOUD EN HERSTELLINGEN (TEN GEVOLGE VAN VERHUIS)

Bij verhuis van huurders wordt door de technische dienst een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. Op dat moment worden enerzijds door een medewerker van De Mandel en de vertrekkende huurder en anderzijds door De Mandel en de nieuwe huurder, de gebreken van de woning vastgesteld. De vertrekkende huurder heeft dan nog 14 dagen de tijd om de herstellingen ten laste van de huurder uit te voeren. Zijn de werkzaamheden binnen de afgesproken tijd niet uitgevoerd dan zal De Mandel deze uitvoeren of laten uitvoeren, ten laste van de vertrekkende huurder. Uiteraard zal De Mandel de herstellingen uitvoeren die ten laste zijn van de verhuurder.

Een minwaarde, dit is de vermoedelijke kostprijs van de herstelling waarvoor de huurder aansprakelijk is, wordt in rekening gebracht ten laste van de vertrekkende huurder. Bij een minwaarde voert De Mandel de herstelling niet uit omdat de constructie nog bruikbaar is en in zijn totaliteit nog functioneert en/of omdat de kostprijs van de herstelling van het geheel zwaarder doorweegt dan de schade aan een onderdeel. Voorbeelden: kleine deuk in garagepoort; enkele sterk bevulde tegels in opritten of terrassen; enkele gebroken of gebarsten vloer- of wandtegels ...

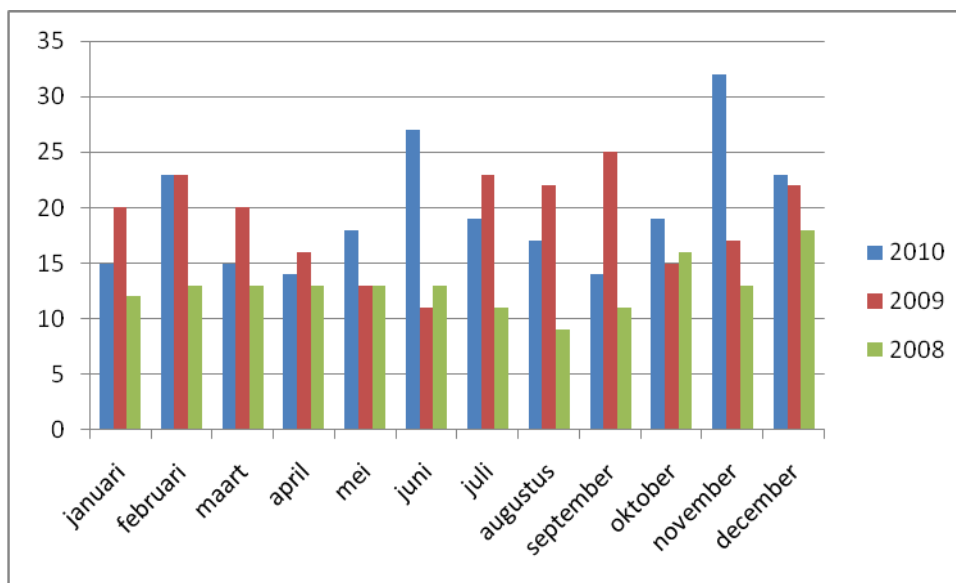
4.1.3.1 VERHUIS (MUTATIE) PER MAAND IN 2009 EN IN VERGELIJKING MET 2008

4.1.3.1.1 numerieke voorstelling mutatie 2009 tegenover 2008

maand	Aantal 2010	aantal 2009	aantal 2008
januari	15	20	12
februari	23	23	13
maart	15	20	13
april	14	16	13
mei	18	13	13
juni	27	11	13
juli	19	23	11
augustus	17	22	9
september	14	25	11
oktober	19	15	16
november	32	17	13
december	23	22	18
Totaal	236	227	155

Hier is er een duidelijke stijging geweest sedert 2008. Deze stijging heeft zich in 2010 met slechts 3% verder doorgezet ten opzichte van 2009. Maar de stijging ten opzichte van 2008 bedraagt maar liefst 52%.

4.1.3.1.2 grafische voorstelling per maand van het aantal mutaties in 2010, 2009 en 2008.



4.1.4 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud zijn de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar.

Het betreft werken die geprogrammeerd werden in het voorgaande jaar of in het begin van het lopend jaar, en die regelmatig zullen terugkeren in de loop van volgende jaren.

Het planmatig onderhoud gebeurt tengevolge van twee soorten initiatieven:

Onderhoudsprojecten kunnen ontstaan wanneer meerdere klachten gemeld worden voor een gelijkaardig probleem aan één of meerder woningen, na een ruime werkopdracht of na uit meerdere nazichten blijkt dat een identieke grote herstelling zicht opdring bij de groep van woningen in de buurt.

In 2010 is de eerste aanzet gegeven om een middellange termijnplanning op te bouwen. Deze zal verfijnd worden in het voorjaar van 2011. Het betreft hier een planning om onderhoudsprojecten uit te voeren aan de hand van een middellange termijnplanning, over een periode van vijf jaar.

De Mandel is, binnen het kader van de boekhouding en budgettering, reeds geruime tijd verplicht een termijnplanning voor de onderhoudswerken op te maken.

We willen volgende type herstellingen planmatig uitvoeren:

- vernieuwen van bestaande dakdichting
- vervangen van houten buitenschrijnwerk door PVC
- vervangen van goten en zinkwerk
- vervangen van opritten en terrassen
- vervangen van de verouderde basisopstelling keuken
- periodiek schilderen van het buitenschrijnwerk en de gemene delen in de appartementen.
- Isolatie van daken
- Vernieuwen van elektriciteit + keuringen van bestaande installaties.

4.1.4.1 OOSTLAAN, LEDEGEM

In de Oostlaan te Ledegem wordt alle houten schrijnwerk vervangen van onderstaande woningen.

- Oostlaan 2, 10, 20 en 22 te Ledegem
- Oostlaan 19, 21, 23 en 25 te Ledegem

Voor het opstellen van het lastenboek en opvolging van de renovatiewerken is er een onderhandelingsprocedure gevoerd. Dit werd toegewezen aan Guido Schaubroeck.

Architectenbureau Schaubroeck Guido	6.5 % op de kostprijs der werken
Ingenieur- architect Alain Bossuyt	7 % op de kostprijs der werken
Vaneekhout Architectenbureau	7.2 % op de kostprijs der werken

Voor de uitvoering van de werken is er een onderhandelingsprocedure gevoerd, die werd toegewezen aan Pol Vandebroucke voor een bedrag van 54.407,33€.

Naam bedrijf	Inschrijvingsbedrag	Punten
Vandebroucke Pol	€ 54.407,33	100
Goddeeris CM	€ 60.000,00	91
Youri Debaere	€ 64.196,87	85

De werken worden uitgevoerd in maart 2011.

4.1.4.2 ISOLATIE DAKEN MET BEHULP VAN ISOLATIEMATTEN.

Via een onderhandelingsprocedure, uitgewerkt via een raamovereenkomst, kunnen daken geïsoleerd worden tot een bedrag van € 67 000. Deze aanbesteding werd voorbehouden voor sociale economie.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan VZW Het Werkspoor.

Naam firma	Uurloon (50)	Winstmarge (40)	Kwaliteit (10)	Puntentotaal
Vzw Het Werkspoor	50	32	8	90
Vzw Constructief	48	29	0	77
Vzw Duinenwacht	43	28	0	71

Via deze raamovereenkomst worden in maart 2011 daken geïsoleerd in de wijk Biezenhof te Roeselare.

4.1.4.3 ISOLATIE VAN DAKEN MET GESPOTEN PUR.

Via een openbare aanbesteding, uitgewerkt via een raamovereenkomst, is het mogelijk om daken te isoleren mbv gespoten PUR tot een bedrag van 100 000€.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Pluimers isolatie bvba.

	Eenheidsprijs /m ²	Capaciteit	Kwaliteit uitvoering	score
Pluimers Isolatie bvba	60	20	5	85
Collewaert bvba	42	15	20	77

Via deze raamovereenkomst worden in het voorjaar 2011 daken geïsoleerd in Meulebeke en Ledegem.

4.1.4.4 RENOVATIE PLATTE DAKEN DISWEGEL 19-24.

Voor de renovatie van deze platte daken is een onderhandelingsprocedure gevoerd die werd toegewezen aan Vanbo voor een bedrag van 10870 €

Naam bedrijf	Totaalprijs voor het herasfalteren van de platte daken [€]	Kostprijs vervangen van rotte platen per m ² [€]	Uurloon regie [€] voor het vervangen van rotte platen
Vanbo nv	10870	8	42
Six bvba	12482	42,69	42,69
ATAB nv	13753,11	6,20	45,10
Himbrecht	21722,45	8,75	35

De werken worden uitgevoerd voorjaar 2011.

4.1.4.5 EFRO-SUBSIDIES, INGEDIENDE PROJECTEN

Momenteel loopt de huidige subsidieregeling voor de verbetering van de energieprestatie van sociale woningen op zijn einde. Deze bestond uit volgende twee subsidies voor energiebesparende maatregelen:

- het plaatsen van hoogrendementsbeglazing levert een subsidie op van 100 €/m²
- het plaatsen van een condenserende ketel levert een subsidie op van 800 € per ketel.

De huidige budgetten, voor deze subsidieregeling, zijn opgebruikt.

De huidige subsidieregeling wordt vervangen door een nieuwe subsidieregeling voor een periode van 2 jaar, met dien verstande dat de subsidiëring nu afkomstig is vanuit Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling. Het grote verschil is, dat in het verleden enkel de factuur moest voorgelegd worden en men de premie uitbetaalde.

Nu moet er een project ingediend worden, waarna een commissie zal oordelen over de kwaliteit vooraleer de subsidie toe te kennen.

De Mandel heeft drie projecten ingediend.

- **Project 733:** Energie-efficiënter maken van 47 woningen in Moorslede (Dadizele). Vervangen van alle bestaande schrijnwerk, vervangen van de stookinstallatie en de warmwaterproductie in deze woningen. Alsook het isoleren van de zolder.
- **Project 751:** Energie-efficiënter maken van 18 woningen in Diksmuide. Vervangen van alle bestaande schrijnwerk, vervangen van de stookinstallatie en de warmwaterproductie in deze woningen. Alsook het isoleren van de zolder.
- **Project 752:** Energie-efficiënter maken van 50 woningen in Zonnebeke. Vervangen van alle bestaande schrijnwerk, vervangen van de stookinstallatie en de warmwaterproductie in deze woningen. Alsook het isoleren van de zolder.

Hieronder vind je de planning en de budgettering van de drie projecten.

			geraamde investering	subsidie	Percentage subsidie
2011	Dadizele	schrijnwerk	407.065 €	90.725 €	22%
		cv	117.500 €	37.600 €	32%

		dakisolatie	94.000 €			
		TOTAAL	618.565 €			
2011	Diksmuide	schrijnwerk	192.500 €		38.504 €	20%
		cv	105.000 €		14.400 €	13%
		dakisolatie	36.000 €			
		TOTAAL	333.500 €			
2012	Zonnebeke	schrijnwerk	472.844 €		117.121 €	24%
		cv	125.000 €		40.000 €	32%
		dakisolatie	100.000 €			
		TOTAAL	697.844 €			

Uitgangspunt is om energie te besparen via een tweesparenbeleid: enerzijds, door te werken aan een gedragswijziging van de huurder, anderzijds door ingrepen uit te voeren aan de woning. Voor de sensibilisering van de huurders wordt er samengewerkt met de dienst tweezijdig en de gemeentebesturen (project Energiejacht).

4.1.4.6 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

4.1.4.6.1 Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2010

De Mandel beschikt over drie ploegen van twee schilders. In 2010 voerden ze volgende planmatige schilderwerken uit:

- **Beveren**
 - Jonkersstraat: 71 voordeuren oliën en garagepoorten schilderen
 - Tornooistraat: 20 voordeuren oliën en garagepoorten schilderen
- **Koekelare:**
 - Dorpsstraat: 6 voordeuren en 2 tuinhuisen
 - Halvemaanstraat: 3 voordeuren
 - Langewegel: 5 voordeuren en achterdeuren
 - Sint Jorisstraat: 4 voordeuren
- **Roeselare:**
 - Borstelstraat: 26 woningen, deuren oliën
 - Hof Van 't Henneken: 4 appartementsgebouwen: oliën inkomdeuren
 - Vredestraat: 2 woningen, deuren oliën
- **Rumbeke:**
 - Pieter Paul Rubensplein: ?

4.1.4.6.1.1 Onderhoudsschilderwerk 2010 lot 1: Poperinge en Vleteren.

Datum: 13 augustus 2010.

Verbeterde uitslag:

	Rangschikkingsbedrag na verbetering
Beel Decoraties bvba (Oostrozebeke)	€ 50.925,44
Vanbillemont bvba (Nieuwpoort)	€ 70.866,97
Jan Reyntjens schilderwerken bvba (Roeselare)	€ 52.897,12
Jodecor bvba (Kortrijk)	€ 32.348,35
Ardicor nv (Ardoeie)	€ 90.207,70

De werken werden toegewezen aan Jodecor bvba uit Kortrijk.

4.1.4.6.1.2 [Aanbesteding in 2009, en afgewerkt in 2009](#)

Boezinge	Bloemendale
Ichtegem	Abdijstraat, Priorijstraat, Sint Bertinuslaan
Kachtem	Pater Vereeckestraat, Bremstraat, Vlierstraat
Oostvleteren	H. Debergstraat
Poelkapelle	Tuinwijk, Vinkestraat
Poperinge	Keikopwijk, Mandeldreef, Sint Bertinusstraat
Torhout	Kanariestraat, Koekoekstraat, Leopoldstraat, Lijsterstraat, Zwaluwstraat

4.1.4.6.1.3 [Aanbesteding in 2010, uitvoering uitgesteld naar 2011](#)

Boezinge	Klappershoek
Poperinge	Bellestraat, Berkenweg, Bloemenstraat, Esdoornweg, Espenweg, Kastanjeweg, Klaverweg, Korenbloemweg, Kruidenstraat, Lisweg, Meidoornweg, Netelweg, Rietweg, Vlierweg, Wilgenweg
Westvleteren	Sint Maartensstraat

4.2 DE MELDING

4.2.1 INHOUD

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

De meeste klachten gaan over een technisch probleem of onderhoud en herstelling aan de woning.

Indien de melding over een technisch probleem of onderhoud van de woning gegrond is wordt een werkopdracht opgemaakt. In beperkte mate en op uitdrukkelijke vraag van de huurder worden ook opdrachten ten laste van de huurder door De Mandel uitgevoerd.

Telefonisch een aanvraag indienen blijft het meest toegankelijke voor de huurder wat af te leiden is uit onderstaande tabel.

Meldingen volgens communicatie	2010
aangetekende brief	16
Bureel	328
controlebezoek	194
email in	234
email uit	1
fax in	10
fax uit	2
gewone brief in	45
huisbezoek	15
intern	540

telefoon uit	8
telefoon in	1985
vergadering	31
zitdag	24
TOTAAL	3433

Sommige meldingen leiden eerst tot een controlebezoek van een medewerker van De Mandel die aan de dienst 'gebouwenbeheer' de nodige informatie geeft.

In 2010 werden in totaal 3433 aanvragen of gemiddeld 16.5 meldingen per dag genoteerd.

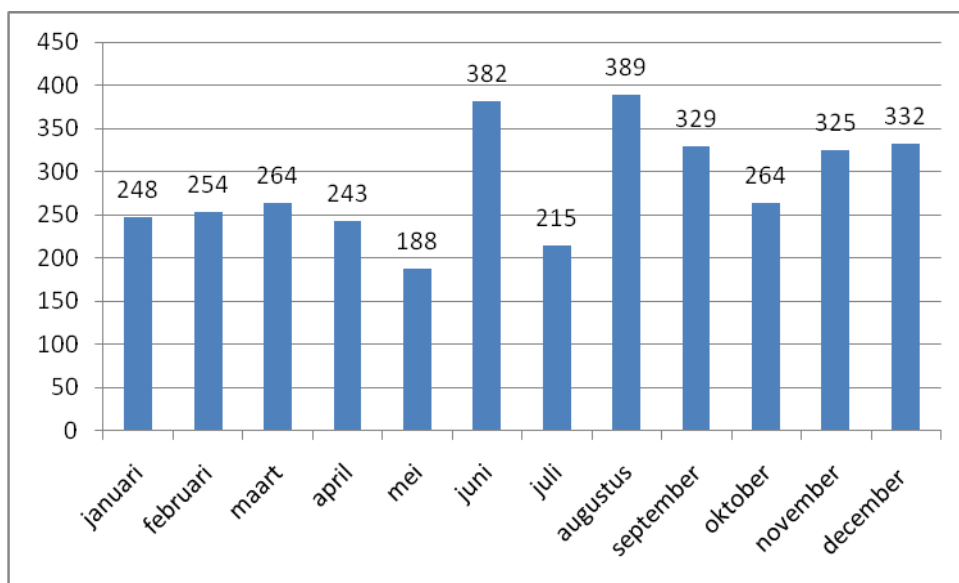
In vergelijking met 2009 een stijging van 20% of 3 meldingen per werkdag meer.

Daarnaast zijn er nog eens 2848 meldingen aangemaakt in het kader van onderhoudscontracten om een betere opvolging van deze onderhoudscontracten te verzekeren.

4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2009

maand	aantal
januari	248
februari	254
maart	264
april	243
mei	188
juni	382
juli	215
augustus	389
september	329
oktober	264
november	325
december	332
totaal	3433

4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL KLACHTEN PER MAAND IN 2010



4.2.1.3 AANTAL KLACHTEN PER GEMEENTE EN HET GEMIDDELDE PER WOONEENHEID

gemeente	aantal		gemiddeld
	aantal klachten	verhuurde eenheden	aantal klachten per wooneenheid
ARDOOIE	64	94	0,68
BOEZINGE	56	61	0,92
DIKSMUIDE	144	315	0,46
HOOGLEDE	51	80	0,64
HOUTHULST	29	35	0,83
ICHTEGEM	45	79	0,57
IZEGEM	4	11	0,36
KOEKELARE	23	51	0,45
KORTEMARK	127	83	1,53
LANGEMARK	111	153	0,73
LEDEGEM	130	115	1,13
LICHTERVELDE	79	130	0,61
MEULEBEKE	75	108	0,69
MOORSLEDE	163	200	0,82
OUDENBURG	11	10	1,10
POPERINGE	128	302	0,42
ROESELARE	1206	1352	0,89
STADEN	78	125	0,62
TORHOUT	121	198	0,61
VLAMERTINGE	0	3	0,00
VLETEREN	26	35	0,74
WATOU	35	24	1,46
ZUIDSCHOTE	0	2	0,00
ZONNEBEKE	133	147	0,90
TOTAAL	2839	3713	0,76

4.3 DE WERKOPDRACHT

4.3.1 INHOUD

De melding wordt genoteerd in het beheerprogramma Sociopack. De medewerkers van de dienst Gebouwenbeheer overlopen dagelijks de binnengekomen meldingen en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. Externe aannemers worden aangesteld als de opdracht gespecialiseerd werk vraagt of als er nog teveel werkopdrachten openstaan.

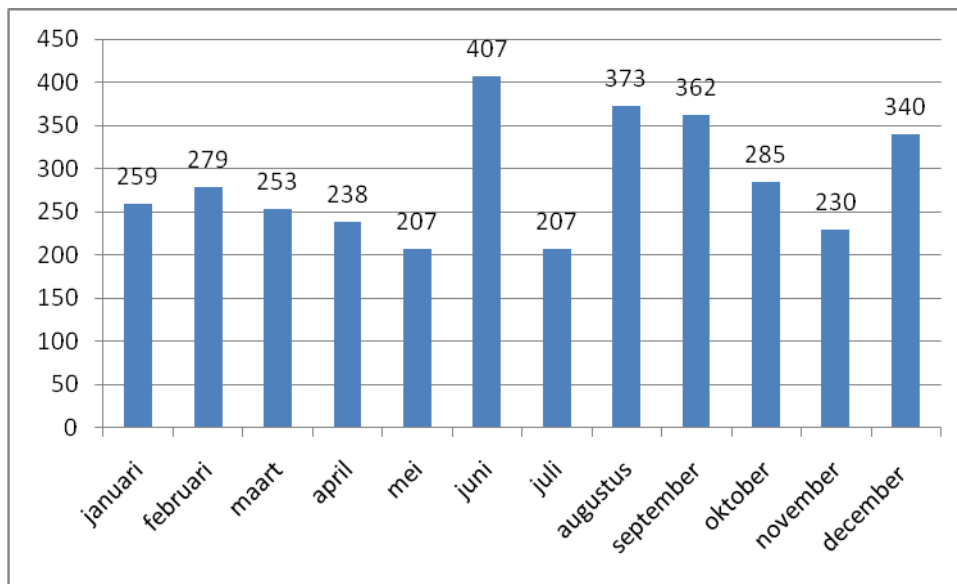
In 2010 noteerden we in totaal 3440 werkopdrachten, wat 2% minder is tegenover 2009. Deze daling van het aantal werkopdrachten tegenover een sterke stijging van de meldingen heeft twee redenen. Enerzijds worden meer meldingen geregistreerd en anderzijds werken we voor plaatsbeschrijvingen met bedrijven die verschillende aspecten van de herstellingen kunnen uitvoeren.

Daarnaast zijn er ook nog eens 2843 werkopdrachten aangemaakt in het kader van onderhoudscontracten.

4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND.

Januari	259
Februari	279
Maart	253
April	238
mei	207
Juni	407
Juli	207
Augustus	373
September	362
Oktober	285
November	230
December	340
Totaal	3440

4.3.3 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND

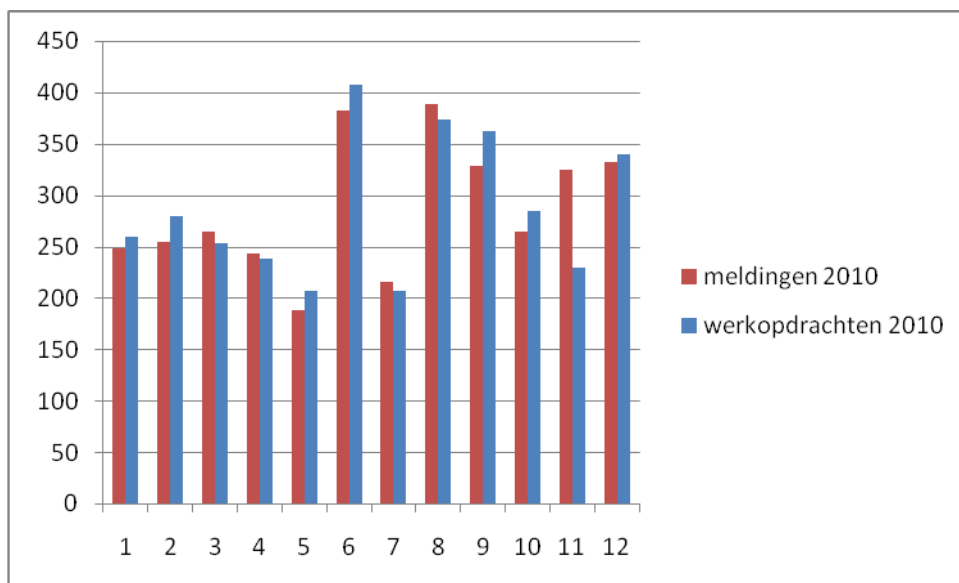


4.3.4 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

Het aantal werkopdrachten volgt momenteel het aantal meldingen. Dit omdat voornamelijk meldingen worden genoteerd waarvoor De Mandel verantwoordelijk is. De bedoeling is om in de toekomst ook meldingen te noteren waarvoor De Mandel niet aansprakelijk is.

maand	aantal meldingen	aantal werkopdrachten
januari	248	259
februari	254	279
maart	264	253
april	243	238
mei	188	207
juni	382	407
juli	215	207
augustus	389	373
september	329	362
oktober	264	285
november	325	230
december	332	340
totaal	3433	3440

4.3.5 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN



4.3.6 WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER.

Hieronder worden het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline. De werkopdrachten bij “diversen” is een verzameling van werkopdrachten die toegewezen was aan een gekende discipline. Deze informatie is verloren gegaan bij de migratie naar onze nieuwe beheerssoftware.

Metselwerken	596
Timmerwerken	490
Santair	391
Patrick	69
Schilderwerken	90
Diversen	358
TOTAAL	1994

4.3.7 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER:

In de loop van 2010, zijn voor verschillende onderhoudsopdrachten raamovereenkomsten afgesloten. Dit via een onderhandelingsprocedure waarbij het bedrag telkens beperkt is tot 67 000€. Hierin worden de voorwaarden vastgelegd waarin werken kunnen uitgevoerd worden, alsook hoe deze verrekend worden. Er zijn raamovereenkomsten voor elektriciteitswerken, sanitaire opdrachten, isolatiewerken alsook voor renovatie van binnen- en buitenverhardingen.

4.3.7.1 RAAMOVEREENKOMST ELEKTRICITEITSWERKEN REGIO 1.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van elektrische herstellingen binnen het bestaande patrimonium van De Mandel (regio

Poperinge – Vleteren – Ieper – Langemark-Poelkapelle – Zonnebeke- Torhout – Kortemark – Houthulst – Diksmuide – Koekelare – Ichtegem - Oudenburg). De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Electro Gevaert Gabriël.

Naam firma	Uurloon		Winstmarge (40)	Beschikbaarheid (10)	Score
	Nor. * (40)	Buit.*(10)			
Electro Gevaert	36	9	38	10	93
Electro Delforce Willy	40	10	32	10	92
Gevaert André bvba	30	5	34	10	79
Deblaere Etn&Co	24	3	32	10	69

4.3.7.2 RAAMOVEREENKOMST ELEKTRICITEITSWERKEN REGIO 2.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van elektrische herstellingen binnen het bestaande patrimonium van De Mandel voor wat betreft de regio Roeselare (Moorslede – Ledegem – Roeselare – Izegem – Meulebeke – Ardooië – Staden – Hooglede – Lichtervelde). De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Electro Delforce Willy.

Naam firma	Uurloon		Winstmarge (40)	Beschikbaarheid (10)	Score
	Nor. * (40)	Buit.*(10)			
Deblaere Etn&Co	30,22	3,20	32	10	75,42
Electro Delforce Willy	40	10	34	10	94
Electro Gevaert Gabriël	32,38	8,10	38	10	88,48

4.3.7.3 RAAMOVEREENKOMST SANITAIRE WERKEN REGIO 1.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde hier ook in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van sanitair werk binnen het bestaande patrimonium van De Mandel (regio Poperinge- Vleteren- Ieper- Langemark-Poelkapelle- Zonnebeke). De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Lamaire-Saint Germain.

Naam firma	Uurloon		Winstmarge (40)	Beschikbaarheid (10)	Score
	Nor. * (40)	Buit.*(10)			
Lamaire-Saint Ger	39	8	34	10	91
MV projects	40	10	26	10	86
Six bvba	18	3	30	10	61

4.3.7.4 RAAMOVEREENKOMST SANITAIRE WERKEN REGIO 2.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde hier ook in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van sanitair werk binnen het bestaande patrimonium van De Mandel voor wat betreft de regio Roeselare (Moorslede – Ledegem – Izegem – Meulebeke – Ardooië – Roeselare – Staden – Hooglede – Lichtervelde). De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, ook hier toegewezen aan Lamaire-Saint Germain.

Naam firma	Uurloon	Winstmarge (40)	Beschikbaarheid (10)	Score
------------	---------	--------------------	-------------------------	-------

Naam firma	Uurloon		Winstmarge (40)	Beschikbaarheid (10)	Score
	Nor. * (40)	Buit.*(10)			
Lieven Deneckere	32	5,45	30	10	77,45
Lamaire Saint Germain	40	10	34	10	94

4.3.7.5 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER.

Aannemer	Soort werk	Aantal
COFELY SERVICE	Onderhoud CV en SWW	934
SIX SANITAIR	Onderhoud CV en SWW en sanitair	790
DALKIA	Onderhoud CV en SWW	684
DENECKERE SANITAIR	Onderhoud CV en SWW en sanitair	549
VERPLANCKE BERT SANITAIR	Sanitaire installaties	243
ELKTRO DELFORCE	Elektriciteit	231
BULEX SERVICE	Onderhoud CV en SWW	118
SPRUYTTE JOOST	Ontstoppingsfirma	101
CALLENS F BOUWONDERNEMING	Algemene bouwonderneming	50
CLARUS	Sociale economie	46
VERCAIGNE SANITAIR	Sanitaire installaties	42
LAMAIRE SAINT GERMAIN	Sanitaire installaties	40
RENOVY	Algemene bouwonderneming	40
CORNETTE NOËL	Sanitaire installaties	34
VANDEWALLE RAMEN	Schrijnwerk	32
MOVETERM	Sanitaire installaties	31
MV PROJECTS	Sanitaire installaties	31
VAN LOOKE MARIN	Vochtbestrijding	31
BSTEEN	Detectiefirma	27
GEVAERT ELEKTRO	Elektriciteit	24
FERAINE	Keukens	19
ALL WORKS	Poetsfirma	14
BOLLE JACKY	Groenonderhoud	11
VANSTEENKISTE	Groenonderhoud	11
DENECKERE GLAS	Glascentrale	9
DEBAERE YOURI	Schrijnwerk	8
DELAEY HUGO	Schrijnwerk	8
PLESSIET	Algemene bouwonderneming	8
VANNESTE - LEVERE	Vloerbekleding	5
VERMEULEN TUINEN	Tuinafsluitingen	5
AC WOUTERS CLEANING	Poetsfirma	4
KONE BELGIUM	liften	4
PHAZ	Zonnewering	4
R.L.R. CONSTRUCT	Isotherme constructies	4
SOPORTE	Poetsfirma	4
THYSSENS KRUPP	liften	4

Aannemer	Soort werk	Aantal
VANDEWALLE VENTILO	Metaalconstructie	4
WINSOL	Schrijnwerk	4
BORHITE	Schouwrenovatie	3
D EN D HOME ESSENTIALS	Poorten	3
GODDEERIS	Schrijnwerk	3
GUESSAUM DAKWERKEN	Dakwerken	3
IDEM POORTEN	Poorten	3
PAUWELYN J	Schouwveger	3
AQUAFLAM	brandbestreiding	2
BOSTOEN BVBA	Bouwwerken	2
CRAWFORD	Poorten	2
HUNT	Ongediertebestrijding	2
INTERMEZZO	Gordijnen	2
MAYAERT PJ	Asfalt - buitenverharding	2
RENOVA BULEX	Sanitaire installaties	2
STAELENS J	Asfalt - grondwerken	2
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	Technische controle	2
VANDENBROUCKE POL	Schrijnwerk	2
VANHEEDE	Afvalverwerking	2
ALL LOCKS	Sleutels	1
AMOTEC	Stofafzuiging	1
ATAB NV	Dakwerken	1
B & R	Algemene bouwonderneming	1
BERTELOOT L	Controle ramen	1
BOUWWERKEN DEBAETS	Algemene bouwonderneming	1
CAMERLYNCK GUY	Groenonderhoud	1
DE WULLAERT	Isolatiwerken	1
DERMAUT CHRIS	Dakwerken	1
DERUYCK BVBA	Algemene bouwonderneming	1
DEVOKON	Poorten	1
D'HAESE JAN	Pleisterwerken	1
FLAMCCO XL	Rampbestrijding	1
MEULEBEEKSE DAKWERKEN	Dakwerken	1
MOBI RENO	Gevelbeploistering	1
PAQET	Schrijnwerk	1
PENNINCK	Groenonderhoud	1
SEGAF	Afsluitingen	1
SERPIETERS Laurens	Schildersbedrijf	1
SIGNATURE VERMEILEN	Trappen	1
SOLIVER	Glascentrale	1
VANCOILLIE - TANGHE	Sanitaire installaties	1
VANROLLEGHEM	Schrijnwerk	1

Aannemer	Soort werk	Aantal
VERLEDENS MARK	Pleisterwerken	1
VIESSMANN	Onderhoud CV en SWW	1
VLIEGHE RAMEN	Schrijnwerk	1

De bedrijven, aannemers waarmee De Mandel nu veel samengewerkt vallen onder de onderhoudscontracten of de raamovereenkomsten. Bij uitzondering worden nog werkopdrachten aangemaakt voor een aannemer wanneer deze de installatie vroeger heeft uitgevoerd. Of, wanneer het niet mogelijk is om binnen een redelijke termijn de werken uit te voeren.

4.4 VERANDERINGSWERKEN

Het huurcontract vermeldt duidelijk dat veranderingen aan de woning of appartement door de huurder schriftelijk moet aangevraagd worden. De Mandel onderzoekt de aanvraag en keurt de aanvraag al dan niet goed. Gevraagde veranderingswerken zijn onder andere het bijplaatsen van een tuinhuis, het plaatsen van windschermen, het bijleggen van een terras ...

De Mandel keurde in 2010 97 aanvragen goed voor veranderingswerken, wat in dezelfde lijn ligt als 2009..

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

	2009	2010
Ardooie	6	4
Beselare	3	3
Boezinge	1	2
Diksmuide	2	7
Hooglede	4	6
Houthulst	2	/
Ichtegem	2	3
Koekelare	4	/
Langemark	6	3
Lichtervelde	3	2
Ledegem	2	7
Meulebeke	5	5
Moorslede	3	1
Poperinge	3	9
Roeselare	35	26
Staden	3	/
Torhout	12	17
Zonnebeke	2	2
Zarren	4	/
Totaal	102	97

4.5 NACALCULATIE EN PATRIMONIUMINVENTARISATIE.

De noodzaak om te beschikken over een bruikbare en volledige inventarisatie van ons patrimonium wordt steeds nijpender. Als beheerder en verhuurder van wooneenheden is het nodig te weten wat we juist beheren. De beschrijving van het patrimonium moet vanuit verschillende perspectieven gebeuren. Per woning is er een boekhoudkundige beschrijving, een meetkundige omschrijving, een administratieve inventaris en een technische beschrijving nodig. Binnen sociopack zijn er 2 tools ter beschikking voor het opslaan van gegevens. In de budgetteringsmodule kunnen datagegevens worden opgeslagen. In de woningcartotheek kan er beeldinformatie (.jpeg formaat) worden opgeslagen per entiteit.

De boekhoudkundige omschrijving van de woning zal een correcte kostprijs omvatten van de woning. Dit zowel in het totaal als in de onderdelen van het huis. De aanvankelijke, totale kostprijs van de woning is noodzakelijk om de woningen correct te kunnen afschrijven en om een juiste totale waarde van ons patrimonium te kennen. De totale kostprijs kan in de toekomst opnieuw een worden bij het bepalen van de basis huurprijs van de eenheid. Het kennen van de kostprijs van de woning in zijn onderdelen (kostprijs van de centrale verwarming, kostprijs van de linoleum vloerbekleding,...) is nuttig als voorbereiding op een analytische boekhouding. Bij een toekomstige analytische boekhouding zullen de woningen niet meer als geheel over één afschrijvingstermijn worden afgeschreven maar zullen de componenten van de eenheid worden afgeschreven op een termijn die per onderdeel dichter aanleunt bij de effectieve levensverwachting van dit onderdeel.

Een meetkundige beschrijving van de onroerende goederen van De Mandel bestaat uit het verzamelen en bijhouden van de kadasterplannen en de opmetingsplannen. Deze plannen worden gescand en bijgehouden in de woningcartotheek. Deze plannen zijn nuttig bij het onderzoeken van de eigendomssituatie. Bij sommige woningen is de voortuin eigendom van de gemeente, in andere gevallen is de voortuin verhuurt samen met de woning. De configuratie van het perceel is nuttig om de kandidaat huurder beter te kunnen informeren over de afmetingen en de oriëntatie (bezonning) van het perceel. Hiernaast wordt er ook een digitale bibliotheek van gescande architectenplannen aangelegd. We streven er naar om van elke woning een rioleringsplan en een plan van elk bruikbaar niveau in te scannen en digitaal te bewaren in de woningcartotheek.

In de woningcartotheek is er tevens plaats voor het bewaren van foto's en ingescande documenten. Bij het beheren van gebouwen worden er regelmatig foto's genomen. Door deze foto's in de woningcartotheek te plaatsen worden deze foto's voor iedereen bij De Mandel toegankelijk. Dit geldt tevens voor allerlei attesten en rapporten die entiteitgerelateerd zijn. Zo zijn we gestart met het inscannen en bewaren van de onderhoudsrapporten van de cv-ketel en de warmwaterproductie in de woningcartotheek.

Zoals hierboven reeds aangehaald krijgt de inventaris meer en meer belang bij het onderhouden van de woningen en bij het plannen van de renovaties. Met dit onderhouden bedoelen we de traditionele onderhoudspunten van een woning zoals het schilderen van het buitenschrijnwerk, het onderhouden van de cv-installatie, het vervangen van dakbedekkingen, enz. Hiernaast wordt het steeds belangrijker om de woningen aan te passen aan de steeds stijgende comforteisen. Deze comforteisen mag men in deze heel ruim zien. Naast warm water, een badkamer en een aanwezige verwarmingsinstallatie wordt er steeds meer aandacht besteed aan het energieverbruik, de isolatie en de ventilatie van de woningen. Aan de hand van deze inventaris wil De Mandel de prioriteiten in verband met renovatie en aanpassingen van de woningen beter inschatten.

Het bijhouden van de gegevens van de patrimoniuminventarisatie binnen de structuren voorzien in Sociopack blijkt stilaan een vaste vorm te krijgen. In 2010 hebben we vooral willen werken aan het doorstromen van de benodigde informatie. De gegevens nodig voor het stofferen van de databanken geraken moeilijk tot in de databank. Bij de oplevering van de nieuwbouw- en renovatieprojecten stroomt

er onvoldoende informatie door tot bij de dienst gebouwenbeheer. Bij de aankoop van bestaande gebouwen ontbreekt er veel informatie waardoor de databanken onvoldoende kunnen worden ingevuld. Verder blijft het moeilijk om gewijzigde gegevens (vb één houten raam vervangen door een pvc raam) ook daadwerkelijk gewijzigd te zien in de databanken. Daarom zijn we in 2010 vooral bezig geweest met het onderzoeken en van de gegevensstromen en het uitschrijven van procedures waardoor de gegevens kunnen ingevuld worden in de databanken.

4.6 DE GRIJZE LIJST

4.6.1 REDEN EN ONTSTAAN

Hier werd al in 2002 mee gestart. Deze lijst was er gekomen daar De Mandel de laatste jaren vaak voor verrassingen kwam te staan wanneer het huurcontract van een huurder was opgezegd en de toestand van de woning veel schade en vervuiling vertoonde. Er is vastgesteld dat sommige huurders de woning verwaarlozen.

Een interne werkgroep maakte een vermoedenlijst op van huurders die mogelijks een groter risico vertoonden. Als criteria om een huurder op de grijze lijst te plaatsen werd in eerste instantie uitgegaan van huurschade en vervuiling van de woning of het plegen van huurfraude. Mede door het uitvoeren van een technische fiche, het nemen van foto's bij alle huurders en klachtmeldingen kon men deze lijst aanpassen en aanvullen. Vervolgens is beslist om de huurders van deze lijst frequent te gaan opvolgen en bezoeken.

4.6.2 WERKWIJZE

Er is beslist om van iedere woning op de grijze lijst een tussentijdse plaatsvergelijking te verrichten zodat men de toestand van huurschade, vervuiling en verwaarlozing van de woning kent. Dit gebeurt gelijkaardig als een plaatsbeschrijving bij het verlaten van een woning. De huurders zijn bij elke bezoek minstens 8 dagen vooraf, zowel met een aangetekende brief als met een gewoon schrijven gewaarschuwd.

Bij het 1e nazicht brengt men de huurder op de hoogte van de eventuele gedane opmerkingen die hij in orde moet brengen. Bovendien maakt men een afspraak voor een 2e nazicht. Bij personen onder begeleiding (bvb. OCMW) neemt De Mandel, na akkoord van de huurder, contact op met de begeleidingspersonen. Zo kan men dan eventueel samen naar een oplossing zoeken.

Bij het 2e nazicht dient men na te gaan indien de gedane opmerkingen in orde zijn gebracht. Stellen we bij dit nazicht vast dat de meeste opmerkingen in orde zijn gebracht en dat de huurder blijk geeft van een goede huisvader dan schrappt men de huurder van de grijze lijst. Blijkt na dit nazicht dat er weinig veranderd is dan zal De Mandel een volgend nazicht doen.

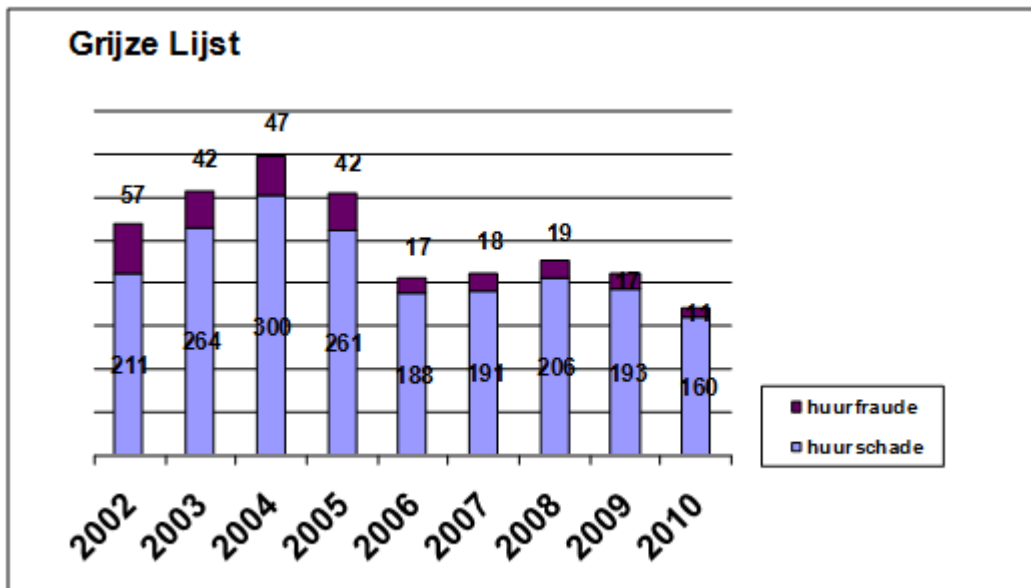
Indien bij een volgend nazicht de huurder geen gevolg geeft aan herstelling van de huurschade en de huurder eerder de woning verwaarloost dan kan De Mandel rekening houdend met de hoeveelheid huurschade, vervuiling en verwaarlozing, via de vrederechter een gerechtsdeskundige laten aanstellen om de zaak in orde te maken.

4.6.3 DE GRIJZE LIJST IN 2010

In 2010 zijn 17 (12 in 2009) huurders aan de grijze lijst toegevoegd en zijn 56 (28 in 2009) huurders geschrapt. Het schrappen gebeurde naar aanleiding van een mutatie, een overlijden, een uitzetting of na het uitvoeren van 2 positieve nazichten. Eind 2010 staan daarom nog 171 (210 in 2009) huurders op de grijze lijst. Eind 2010 zijn er 3872 (3714 in 2009) huurwoningen in De Mandel, waarvan 192 leegstaande.

Dit betekent dat ongeveer 6 % van het patrimonium van De Mandel is vermeld op de grijze lijst. Hiervan zijn er 11 (17 in 2009) wegens huurfraude en 160 (193 in 2009) wegens slecht onderhoud.

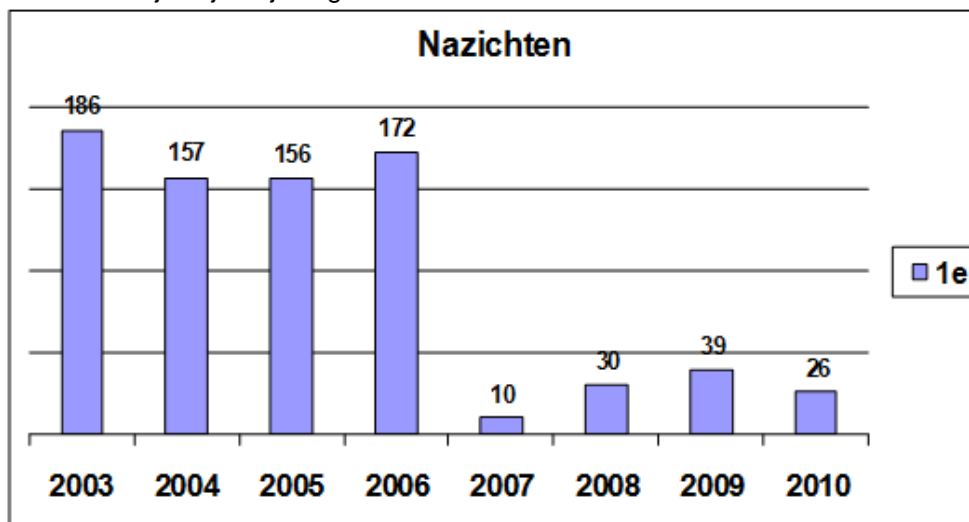
Hierna wordt duidelijk voorgesteld hoeveel huurders er op de grijze lijst staan sinds 2002. Er is een uitsplitsing tussen de huurders wegens huurfraude of wegens slecht onderhoud. In 2010 bleek nogmaals duidelijk dat er bij sommige huurders wel degelijk kon gesproken worden van verwaarlozing van de woning en het dus zeker zinvol was om de toestand van de woning op te nemen. Naast deze 'slechte' woningen stonden ook woningen op de grijze lijst waar er slechts geringe, of helemaal geen schade was. In 2010 is er opnieuw een lichte stijging van het aantal huurders op de grijze lijst.



In 2010 zijn er een 10-tal huurders gemuteerd naar een andere woning en zijn er een 20-tal huurders die al geruime tijd niet meer wonen in hun huurwoning, daarom is de lijst gezakt naar minder dan 200 huurders. Ook zijn er verscheidene uitzettingen gebeurd. In 2010 zijn de meeste huurders reeds éénmaal bezocht.

4.6.3.1 NAZICHTEN IN 2010

In 2010 zijn 26 controlebezoeken uitgevoerd. Het is de bedoeling dat alle woningen die voorkomen op de grijze lijst minstens 1 keer per 2 jaar bezocht worden. Hierna wordt duidelijk voorgesteld hoeveel nazichten er jaarlijks zijn uitgevoerd sinds 2003.



4.7 VERZEKERINGEN

4.7.1 ROZENSTRAAT 8 ARDOOIE 06/05/2010

Brand aan de CV ketel in de garage
Verzekering De Mandel: Ethias Hasselt
Schade: nieuwe CV – ketel
Vergoeding: 3057.87 €



4.7.2 MANDELLAAN 42 – 44 DADIZELE 14/04/2010

Aanrijding gevel
Huurder: nog niet bewoond
Verzekering De Mandel: Mercator kantoor Vantomme Roeselare
Schade: kapot metselwerk
Vergoeding: 1934.00 €



4.7.3 VLIERSTRAAT 13 KACHTEM 20/12/2010

Brand elektrisch vuurtje badkamer
Verzekering De Mandel: Ethias Hasselt
Schade: rotschade in de badkamer
Vergoeding: geen, opkuis ten laste van de verzekering van de huurder

4.7.4 ZUIDSTRAAT 32 BUS 6 ROESLARE 11/02/2010

Waterinsijpeling via dak
Verzekering huurder: Zakenkantoor Duprez Meulebeke
Verzekering De Mandel: : Mercator kantoor Vantomme Roeselare
Schade: behang en schilderwerk
Vergoeding: 777.56 €

4.7.5 BOUDEWIJNPARK 95 ZONNEBEKE 01/10/2010

Beschadiging aan bestelwagen door overhangende takken.
BA polis : Priem
Schade aan koetswerk bestelwagen
Vergoeding :

4.7.6 BOUDEWIJNPARK 59 – 60 ZONNEBEKE 3/03/2010

Loskomen van de dakbedekking
Verzekering De Mandel: Mercator kantoor Vantomme
Schade: herstellen van de dakbedekking
Vergoeding: 1967.56 €

4.7.7 BESCHEEWEGEL 27 HANDZAME 27/07/2009

Brandschade aan de keuken
Verzekering De Mandel: : Mercator kantoor Vantomme
Schade: vervangen van het werkblad in de keuken
Vergoeding: 1280.00 €

4.7.8 BESSENWEG 1 WESTROZEBEKE 27/01/2010

Vochtige plek in woning
Verzekering De Mandel: KBC Insuro
Schade: herstellen van de regenafleider
Vergoeding 79.00 €

4.7.9 BURGEMEESTER WYLINSTRAAT 24 ROLLEGEM-KAPELLE 31/03/2010

Verzakking van de keukenvloer door lek in de cv leiding
Verzekering huurder: AXA
Verzekering De Mandel: Mercator kantoor Vantomme
Schade: verzakking in de keukenvloer en herstellen van de cv leiding.
Vergoeding: 3319.00 €

4.7.10 RUMBEEKSESTEENWEG 24A ROESELARE 01/02/2010

Constructiefout gebruikte materiaal plafond.

Verzekering Gyproc:

Schade: gyprocplafond hangt door tgv ophanging die het begeeft.

Vergoeding : 9621.55€

4.7.11 SINT ELOOISSTRAAT GARAGE NR 8 ROESELARE 09/11/2010

Aanrijding garage

Verzekering huurder: niet van toepassing

Verzekering De Mandel: KBC Insuro

Schade: stuk gereden bakstenen

Vergoeding: nog te bepalen



4.7.12 HOGE WEIDE 44 BOEZINGE 19/10/2010

Ondergronds lek

Verzekering huurder: niet van toepassing

Verzekering De Mandel: Mercator kantoor Vantomme

Schade: verbinding cv leiding en herstellen van de vloer

Vergoeding: nog te bepalen



4.7.13 PERELAAROMMEGANGSTRAAT 7 KLERKEN 25/06/2010

Brand in garage

Verzekering huurder: Mercator

Verzekering De Mandel: Mercator kantoor Vantomme

Schade: elektriciteitskast, cv-ketel, binnendeur en garagepoort vervangen.

Vergoeding: 5785.07€

4.7.14 HAZELAARSWEG 4 POPERINGE 12/04/2010

Gasontploffing

Verzekering huurder: niet van toepassing

Verzekering De Mandel: KBC Insuro

Schade: gebouw grotendeels verwoest

Vergoeding: 44 125€



KREDIETVERLENING

5 KREDIETVERLENING

5.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

5.1.1 KREDIETVERLENING 2010

Voor het jaar 2010 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 43 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 5 636 367. Dit is zowel in aantal kredietakten als in totaal leningsbedrag het hoogste van de laatste 25 jaar.

Er werden 37 leningen aangevraagd voor aankoop en renovatie, 5 leningen voor renovatie en 1 lening voor de overname onverdeelde helft.

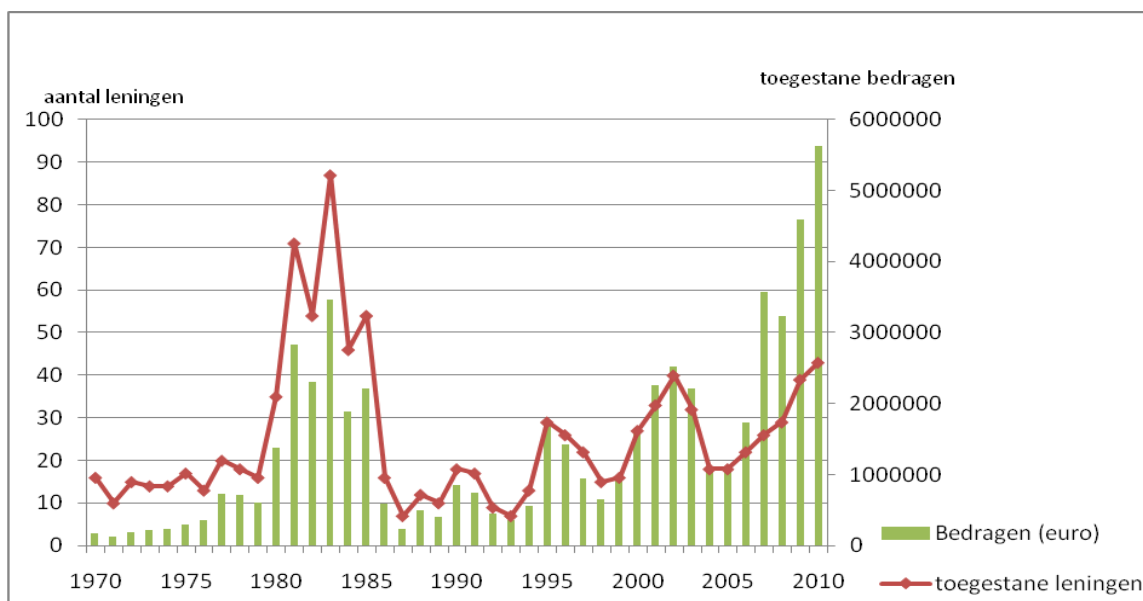
De aanvragen voor een individuele verrichting zijn geografisch uit te splitsen als volgt:

Aalst	1
Ardooie	1
Boezinge	1
Dadizele	1
Handzame	1
Hooglede	2
Ingelmunster	1
Izegem	6
Koolskamp	1
Kortemark	2
Langemark	1
Ledegem	1
Moorslede	2
Oostrozebeke	1
Passendale	1
Roeselare	13
St. Eloois-Winkel	1
Staden	1
Tielt	4
Wingene	1

5.1.1.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
1970	16	164.499,81
1971	10	126.012,53
1972	15	189.638,55
1973	14	209.565,37
1974	14	232.400,18
1975	17	292.167,31
1976	13	350153,62
1977	20	721.655,19
1978	18	709.271,29
1979	16	607.354,60
1980	35	1.376.287,77
1981	71	2.825.987,17
1982	54	2.305.448,70
1983	87	3.459.106,24
1984	46	1.886.116,77
1985	54	2.216.395,13
1986	16	591.281,51
1987	7	236.753,16
1988	12	501.128,96
1989	10	397.323,57
1990	18	844.077,45
1991	17	738.722,70
1992	9	453.893,04
1993	7	353.000,38
1994	13	563.833,82
1995	29	1.678.734,95
1996	26	1.417.703,07
1997	22	935.798,06
1998	15	648.241,57
1999	16	943.234,86
2000	27	1.619.364,45
2001	33	2.257.541,54
2002	40	2.520.200,00
2003	32	2.217.500,00
2004	18	1.119.350,00
2005	18	1.116.500,00
2006	22	1.739.096,00
2007	26	3 578 775,00
2008	29	3 226 045,00
2009	39	4 591 012,00
2010	43	5 636 367,00
TOTAAL	1044	57 597 538,32

5.1.1.2 OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



5.1.1.3 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER DEELGEMEENTE

(Deel)gemeente	'70	'71	'72	'73	'74	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85
Roeselare	2	1	2	3	1	2	1	2	3		2	2	7	10	11	10
Beveren														1		
Rumbeke		1			1	1						1	4	4	1	2
Oekene											1		1	4	1	
Roeselare	2	2	2	3	2	3	1	2	3		3	3	12	19	13	12
Tielt	1	1		1	1					1			1	3	3	2
Schuijerskapelle																
Aarsele	1	1							1			2		1		
Kanegem					1							1				
Tielt	2	2		1	2				1	1		3	1	4	3	2
Izegem	1	2	2			1	2					4	7	2	4	4
Emelgem																
Kachtem												5		3		
Izegem	1	2	2			1	2					9	7	5	4	4
Moorslede					1	2	2	4	3	2	5	7	2	6		
Dadizele									1	2			2	3	1	2
Moorslede					1	2	2	4	4	4	5	7	4	9	1	2
Staden	3		1	2		1	1	2	3	3	1	4	1	2	1	2
Oostnieuwkerke					1	1									1	
Westrozebeke			1	1		2								2	1	
Staden	3		2	3	1	4	1	2	3	3	1	4	1	4	3	2
Hooglede				2	2	1	1	1		1		7	5	3	1	4
Gits						1					6	9	1	3	1	3
Hooglede				2	2	2	1	1		1	6	16	6	6	2	7
Lichtervelde	1		3	1		1		3	2	2	2	2	1	2	1	
Wingene	1	2	2					3	2	1	2	5	2	4	1	7
Zwevezele	1											3		3	2	1
Wingene	2	2	2					3	2	1	2	8	2	7	3	8
Ruiselede				1			1					1	2	3	1	2
Pittem	1						2	1		2	1	4	1	2	2	2
Egem																1
Pittem	1						2	1		2	1	4	1	2	2	3
Dentergem					1	1					1			1		
Markegem														2	1	1
Oeselgem											2	5	1	1	1	1
Wakken					1	1									1	
Dentergem					2	2					3	5	1	4	3	2
Meulebeke		2		1	2	1					2	1	4	2	1	3
Wielsbeke	1										1		1	2	1	
St-Baafs-Vijve														1		
Ooigem	1													6	1	2
Wielsbeke	2										1		1	9	2	2
Ardooie	1						1			1	1	1		1	1	
Koolskamp	1										1	2				
Ardooie	2						1			1	2	3		1	1	
Oostrozebeke													1	3	2	
Ingelmunster			3		1						5	3	4	3	2	4
Ledegem			1	2			2	4	3	1	1		4	3	1	1
St.Eloois-Winkel											1	1	1	1	1	
Rollegem-Kapelle					1	1						1	1			
Ledegem			1	2	1	1	2	4	3	1	2	2	6	4	2	1
Buiten werkgebied																
Totaal per jaar	16	10	15	14	14	17	13	20	18	16	35	71	54	87	46	54

(Deel)gemeente	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
Roeselare	2	2		1	5	1		2	2	5	7	9	7	6	16
Beveren		1								2	2	1			
Rumbeke	1			1	1				1	1		2	1	2	
Oekene			1	1											
Roeselare	3	3	1	3	6	1		2	3	8	9	12	8	8	16
Tielt			1			1		1		2	4	2			1
Schuiferskapelle															
Aarsele	2														
Kanegem															
Tielt	2		1			1		1		2	4	2			1
Izegem	1								2	1	4	1			1
Emelgem															
Kachtem			1		1	1									
Izegem	1		1		1	1			2	1	4	1			1
Moorslede						1				2		1			
Dadizele	1														
Moorslede	1					1				2		1			
Staden		1	1		2		1	1							
Oostnieuwkerke							1		1	2					
Westrozebeke															
Staden		1	1		2		2	1	1	2					
Hooglede			1	1	1	1				2	3	1	1	2	
Gits	1					1	1							1	
Hooglede	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3	
Lichtervelde	1		1	1	2	1		1		2	1			2	4
Wingene			1			1	2				1	1			
Zwevezele		1				1	1		1			1			
Wingene		1	1			2	3		1		1	2			
Ruiselede	1	1	2		1	1	1								
Pittem	1					1		1	2	2					
Egem			1												
Pittem	1		1			1		1	2	2					
Dentergem	1						1			1					
Markegem															1
Oeselgem															
Wakken	1														1
Dentergem	2						1			1					2
Meulebeke		1	1						1	1	2		2		2
Wielsbeke															
St-Baafs-Vijve															
Ooigem	1														
Wielsbeke	1														
Ardoorie			1		1	1									
Koolskamp					1				1	1					
Ardoorie			1		2	1			1	1					
Oostrozebeke	1			2	1	2		1	1						
Ingelmunster				2		2			1	5	2	3	4	3	1
Ledegem	1				1		1								
St.Eloois-Winkel				1	1	1									
Rollegem-Kapelle															
Ledegem	1			1	2	1	1								
Buiten werkgebied															
Totaal per jaar	16	7	12	10	18	17	9	7	13	29	26	22	15	16	27

(Deel)gemeente	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	Totaal
Roeselare	18	20	18	10	7	8	14	11	11	13	254
Beveren				1	1	1		1			11
Rumbeke		2		1	2			1	2		33
Oekene											9
Roeselare	18	22	18	12	10	9	14	13	13	13	307
Tielt	1	1	1		2		1		1	4	37
Schuierskapelle					1						1
Aarsele						1					9
Kanegem											2
Tielt	1	1	1		3	1	1		1	4	49
Izegem	2	4	5	4	3	6	3	2	4	6	78
Emelgem								1			1
Kachtem											11
Izegem	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	90
Moorslede	3	1	2		1			1	1	2	49
Dadizele							1	1		1	15
Moorslede	3	1	2		1		1	2	1	3	64
Staden	1	1						1	1	1	38
Oostnieuwkerke								2			9
Westrozebeke											7
Staden	1	1						3	1	1	54
Hooglede	3	1	1				1	1	2	2	52
Gits											28
Hooglede	3	1	1				1	1	2	2	80
Lichtervelde		2					1		1		41
Wingene	1								1		41
Zwevezele		1		1							17
Wingene	1	1		1					1	1	59
Ruiselede		2	1								21
Pittem											25
Egem					1						3
Pittem					1						28
Dentergem											7
Markegem											5
Oeselgem											11
Wakken	1										6
Dentergem	1										29
Meulebeke	1	3	2			2	1				38
Wielsbeke	1										7
St-Baafs-Vijve						1					2
Ooigem											11
Wielsbeke	1					1					20
Ardooie		1							2	1	14
Koolskamp										1	8
Ardooie		1							2	2	22
Oostrozebeke		1				1	1		1	1	19
Ingelmunster	1		1	1		1		2	2	1	57
Ledegem			1			1	1		2	1	32
St.Eloois-Winkel							1	1	1	1	12
Rollegem-Kapelle											4
Ledegem			1			1	2	1	3	2	48
Buiten werkgebied							1	4	7	7	19
Totaal per jaar	33	40	32	18	18	22	26	29	39	43	1044

5.1.1.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 2,02%, de mediaan ligt op 1,90%.

5.2 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN

5.2.1 KOOPWONINGEN ZWEVEZELE

Voor de 13 sociale koopwoningen in Zwevezele project Wilgenhof werden 13 leningsdossiers aangevraagd en goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1 736 014.

5.2.1.1 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor groepsbouw verrichtingen bedraagt 3,19%, de mediaan ligt op 2.90%.

VERKOOP

6 VERKOOP

6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

6.1.1 VERKOCHTE WONINGEN IN 2010

De Mandel verkocht in 2010 13 sociale koopwoningen. Dat is merkkelijk minder dan 2009 en quasi status quo met 2008. De koopwoningen lagen slechts in één gemeente nl. Zwevezele. Alle woningen uit dit project werden vlot verkocht. Er zijn geen woningen uit het project van koopwoningen die onverkocht bleven op 31 december 2010.

Door de fluctuaties in het aantal verkochte koopwoningen per jaar is er ook een sterke variatie te noteren in de omzet van De Mandel. Zo daalde de omzet uit verkoop van koopwoningen van 4,1 miljoen in 2009 naar 1,9 miljoen in 2010 wat uiteraard te wijten aan de daling van het aantal verkochte koopwoningen (24 in 2009 tegenover 13 in 2010).

De raad van bestuur heeft inmiddels de beslissing genomen om meer aandacht te geven aan de verkoop van koopwoningen binnen het bouwprogramma. Daarenboven hebben verschillende gemeentebesturen in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid een sociaal objectief voor de bouw van koopwoningen vastgelegd bij beslissing van de gemeenteraad.

6.1.1.1 ZWEVEZELE, 13 SOCIALE KOOPWONINGEN – WILGENHOF

Openbare aanbesteding: 11 december 2007

Aanvang der werken: 23 juni 2008

Voorlopige oplevering: 10 december 2009

Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 26 januari 2010

Goedkeuring verkoopprijzen door VMSW: 16 februari 2010 van de woningen en 01 april 2010 voor de grond.

Lot	Type	Perceel- Grootte (m²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€) (6%)	Totaal (€)
38	halfopen	411	30.825,00	119.590,00	7175,40	157.590,40
37	halfopen	415	31.125,00	119.590,00	7175,40	157.890,40
36	halfopen	410	30.750,00	119.590,00	7175,40	157.515,40
35	halfopen	405	30.375,00	119.590,00	7175,40	157.162,40
34	alleenstaande	510	38.250,00	125.460,00	7527,60	171.237,60
33	halfopen	364	27.300,00	119.590,00	7175,40	154.087,40
32	gesloten	362	27.150,00	119.590,00	7175,40	153.937,40
31	halfopen	340	25.500,00	120.160,00	7209,60	152.869,40
30	halfopen	260	19.500,00	114.310,00	6858,60	140.668,60
29	gesloten	365	27.375,00	120.160,00	7209,60	154.744,60
28	halfopen	284	21.300,00	120.160,00	7209,60	148.669,60
27	halfopen	208	15.600,00	114.310,00	6858,60	136.768,60
26	halfopen	282	21.150,00	120.160,00	7209,60	148.519,60

6.1.2

EVOLUTIE REALISATIES VERKOOP KOOPWONINGEN DE MANDEL
EN HMWV SEDERT 1969 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'69	'70	'71	'72	'73	'74	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84
ARDOOIE								69			50	19	1			
BESELARE																
BEVEREN	20															
BOEZINGE						16	4									
BOVEKERKE																
DADIZELE			50	3				60	41		34					1
DIKSMUIDE	2			19												
ESEN																
GITS													30			
HANDZAME																
HOOGLEDE		49	3								66	18			4	
HOUTHULST														2		
ICHTEGEM																
IZEGEM	24				30		31						50			
JONKERSHOVE																
KACHTEM				54	31	1	1									
KEIEM																
KLERKEN																
KOEKELARE																
KORTEMARK																
LANGEMARK							27	1								
LEDEGEM					21	42	8						9	5	1	
LICHTERVELDE			32	7	1				49	11		1	1	30		
MERKEM																
MEULEBEKE					38				43	1				27		
MOORSLEDE	35	2	1	6							46	1	21	7		
OEKENE																
OOSTNIEUWKERKE																
OOSTVLETEREN																
OUDENBURG						43	50	14								
PERVIJZE																
POELKAPELLE						8	2									
POPERINGE	4	12	5						28							
ROESELARE	204	30	1						165	1	102	2		27	11	
ROLLEGEM-KAPEL																
RUISELEDE																
RUMBEKE																
SCHUIFERSKAPELLE													45			
STADEN													18	1		25
TIELT																
TORHOUT			21							15				9	3	1
VLADSLO																
VLAMERTINGE																
WATOU																
WESTROZEBEKE																
WESTVLETEREN																
ZARREN																
ZONNEBEKE	23	12	1											2		
ZUIDSCHOTE																
ZWEVEZELE																
TOTAAL	312	105	114	35	144	140	123	145	326	28	298	41	175	110	19	27

GEMEENTE	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03
ARDOOIE																			
BESLARE																			
BEVEREN							20								18				10
BOEZINGE																			
BOVEKERKE																			
DADIZELE										5									
DIKSMUIDE																			
ESEN																			
GITS				10						12				12					
HANDZAME																			
HOGLEDE																			
HOUTHULST																			
ICHTEGEM																			
IZEGEM																5			
JONKERSHOVE																			
KACHTEM																			
KEIEM																			
KLERKEN																			
KOEKELARE																			
KORTEMARK																			
LANGEMARK																	1	11	1
LEDEGEM												6				8			
LICHTERVELDE				12							8								
MERKEM																			
MEULEBEKE							8					10		9	1				
MOORSLEDE																			
OEKENE																			
OOSTNIEUWKERKE																			
OOSTVLETEREN																			
OUDENBURG																			
PERVIJZE																			
POELKAPELLE																			
POPERINGE																			
ROESELARE												3	4	4			15		
ROLLEGEM-KAPEL														7					
RUISELEDE							11						12						
RUMBEKE																			
SCHUIFERSKAPELLE				10									5						
STADEN											14			8					
TIELT										22	12								18
TORHOUT													10	4					
VLADSLO															4				
VLAMERTINGE																			
WATOU																			
WESTROZEBEKE																			1
WESTVLETEREN																			
ZARREN																			
ZONNEBEKE																			
ZUIDSCHOTE																			
ZWEVEZELE				10															15
TOTAAL	0	0	0	42	0	0	31	8	0	39	34	19	31	44	23	13	16	44	12

GEMEENTE	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10
ARDOOIE							
BESELARE							
BEVEREN	18				10		
BOEZINGE							
BOVEKERKE							
DADIZELE						7	
DIKSMUIDE							
ESEN							
GITS							
HANDZAME							
HOOGLEDE							
HOUTHULST							
ICHTEGEM			9				
IZEGEM						13	
JONKERSHOVE							
KACHTEM							
KEIEM							
KLERKEN							
KOEKELARE							
KORTEMARK							
LANGEMARK							
LEDEGEM						4	
LICHTERVELDE							
MERKEM							
MEULEBEKE			8				
MOORSLEDE							
OEKENE							
OOSTNIEUWKERKE							
OOSTVLETEREN							
OUDENBURG							
PERVIJZE							
POELKAPELLE							
POPERINGE				6			
ROESLARE	9	3					
ROLLEGEM-KAPELLE							
RUISELEDE							
RUMBEKE							
SCHUIFERSKAPELLE				16			
STADEN		8					
TIELT			17				
TORHOUT	6	8	2	7			
VLADSLO							
VLAMERTINGE							
WATOU							
WESTROZEBEKE	9						
WESTVLETEREN							
ZARREN							
ZONNEBEKE	1	3					
ZUIDSCHOTE							
ZWEVEZELE							13
TOTAAL	43	22	36	29	10	24	13
TOTAAL vanaf 1969 tem 2010						2662	2675

6.1.3

OVERZICHT REALISATIES VERKOOP KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1969

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
ARDOOIE	Ardooie	Brabantstraat		69	De Mandel	69	69	1976
	Ardooie	De Tassche		70	De Mandel	70	50	1979
	Ardooie	De Tassche		0		0	19	1980
	Ardooie	De Tassche		0		0	1	1981
DIKSMUIDE	Vladslo	De Troetelare		4	De Mandel	4	4	1999
HOOGLEDE	Gits	Lijsterbesse	A	12	H.M.W.V.	12	12	1994/95
	Gits	Lijsterbesse	B	12	H.M.W.V.	12	12	1998
	Gits	Linde	A	30	N.L.M.	30	30	1981/82
	Gits	Linde	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/89
HOOGLEDE	Hooglede	Rodenbachwijk		52	De Mandel	52	49	1970
	Hooglede	Rodenbachwijk					3	1971
	Hooglede	Rodenbachwijk		84	De Mandel	84	66	1979
	Hooglede	Rodenbachwijk					18	1980
	Hooglede	Rodenbachwijk		22	De Mandel	4	4	1983
HOUTHULST	Klerken	Perelaaromweg		10	De Mandel	2	2	1982
IEPER	Boezinge	Hoge Weide		20	De Mandel	20	16	1974
	Boezinge	Hoge Weide					4	1975
ICHTEGEM	Ichtegem	Priorijstraat		9	De Mandel	9	9	2006
IZEGEM	Izegem	Mol	C	15	N.L.M.	15	15	1969
	Izegem	Mol	D	9	N.L.M.	9	9	1969
	Izegem	Mol	E	30	N.L.M.	30	30	1973
	Izegem	Mol	F	20	N.L.M.	20	20	1975
	Izegem	Mol	G	11	N.L.M.	11	11	1975
	Izegem	Mol	H	50	N.L.M.	50	50	1981
	Izegem	Nederweg		5	H.M.W.V.	5	5	2000
	Izegem	Papestraat		13	De Mandel	13	13	2009
	Kachtem			87	De Mandel	87	54	1973
	Kachtem						31	1974
	Kachtem						1	1975
	Kachtem						1	1976

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
LANGEMARK- POELKAPELLE	Langemark	Cayennestraat		13	De Mandel	13	1	2001
	Langemark	Cayennestraat					11	2002
	Langemark	Cayennestraat					1	2003
	Langemark	Hoeyaertwijk		28	De Mandel	28	27	1975
	Langemark	Hoeyaertwijk					1	1976
	Poelkapelle	Tuinwijk		10	De Mandel	10	8	1974
	Poelkapelle	Tuinwijk					2	1975
LEDEGEM	Ledegem	A. Rodenbachlaan		4	De Mandel	4	4	2009
	Rollegem- Kapelle	Leliestraat		7	De Mandel	7	7	1998
LICHTERVELDE	Lichtervelde	ErnestClaes	C	8	H.M.W.V.	8	8	1995/96/97
	Lichtervelde	Sportlaan		40	De Mandel	40	32	1971
	Lichtervelde	Sportlaan					7	1972
	Lichtervelde	Sportlaan					1	1973
	Lichtervelde	St.Streuvels	A	30	N.L.M.	30	30	1983/86
	Lichtervelde	St.Streuvels	D	12	H.M.W.V.	12	12	1988
	Lichtervelde	Stegelstraat		62	De Mandel	62	49	1977
	Lichtervelde	Stegelstraat					11	1978
	Lichtervelde	Stegelstraat					1	1980
	Lichtervelde	Stegelstraat					1	1981
MEULEBEKE	Meulebeke	De Gavers			De Mandel	27	27	1982
	Meulebeke	De Gavers		10	De Mandel	10	9	1998
	Meulebeke	De Gavers					1	1999
	Meulebeke	GoetPotente	A	8	H.M.W.V.	8	8	1993
	Meulebeke	GoetPotente	B	10	H.M.W.V.	10	10	1996/97
	Meulebeke	O. Tielstr./Nijverheidsstr		8	De Mandel	8	8	2006
	Meulebeke	Tuinwijk		44	De Mandel	44	43	1977
	Meulebeke	Tuinwijk					1	1978
	Meulebeke	Vuilputstraat		38	De Mandel	38	38	1973
MOORSLEDE	Dadizele	Azalealaan	A	34	N.L.M.	34	34	1979
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan		53	De Mandel	53	50	1970
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					3	1971
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan		102	De Mandel	102	60	1976
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					41	1977

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					1	1978
	Dadizele	Kapelleveld		7	De Mandel	7	7	2009
	Moorslede	Het Kamp		44	De Mandel	44	35	1969
	Moorslede	Het Kamp					2	1970
	Moorslede	Het Kamp					1	1971
	Moorslede	Het Kamp					6	1973
	Moorslede	Het Kamp		75	De Mandel	75	46	1979
	Moorslede	Het Kamp					1	1980
	Moorslede	Het Kamp					21	1981
	Moorslede	Het Kamp					7	1982
	Dadizele	Mandellaan		8	De Mandel	5	5	1994
OUDENBURG	Oudenburg	Cottemweg		107	De Mandel	107	43	1974
	Oudenburg	Cottemweg					50	1975
	Oudenburg	Cottemweg					14	1976
POPERINGE	Poperinge	Mandeldreef		28	De Mandel	28	28	1977
	Poperinge			21	De Mandel	21	4	1969
	Poperinge						12	1970
	Poperinge						5	1971
ROESELARE	Roeselare	Beekkwartier		235	De Mandel	235	204	1969
	Roeselare	Beekkwartier					30	1970
	Roeselare	Beekkwartier					1	1971
	Roeselare	Biezenhof		104	De Mandel	104	102	1979
	Roeselare	Biezenhof					2	1980
	Beveren	Centrum	B	20	N.L.M.	20	20	1969
	Roeselare	Damberdstr.	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1997
	Poperinge	Eikenweg		6	De Mandel	6	6	2007
	Beveren	Onledemolen	A	20	H.M.W.V.	20	20	1991/92/96
	Beveren	Onledemolen	B	18	H.M.W.V.	18	18	1999/2000
	Beveren	Onledemolen	C	10	H.M.W.V.	10	10	2003
	Beveren	Onledemolen	D	18	H.M.W.V.	18	18	2004
	Beveren	Onledemolen	E	10	H.M.W.V.	10	10	2007
	Roeselare	VeldstraatA	HWG	15	H.M.W.V.	15	15	2000/2001
	Roeselare	VeldstraatB	HWG	12	H.M.W.V.	12	9	2004
	Beveren- Roeselare	Verzonken kasteel		42	De Mandel	29	27	1982

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel					2	1983
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel		31	De Mandel	4	4	1983
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel		5	De Mandel	5	5	1983
	Roeselare	Vredestraat	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1996/98
	Rumbeke	Wervikhove		166	De Mandel	166	165	1977
	Rumbeke	Wervikhove					1	1978
	Roeselare	Zw.Leeuwstr.	HWG	3	H.M.W.V.	3	3	1996
RUISELEDE	Ruiselede	Ommeganck	A	11	H.M.W.V.	11	11	1991/94
	Ruiselede	Ommeganck	B	12	H.M.W.V.	12	12	1997
STADEN	Staden	Blommenwijk	A	17	N.L.M.	17	17	1984/86
	Staden	Blommenwijk	B	8	N.L.M.	8	8	1984/86
	Staden	Blommenwijk	C	14	H.M.W.V.	14	14	1995/96
	Staden	Blommenwijk	D	8	H.M.W.V.	8	8	1998
	Staden	Blommenwijk	E	12	H.M.W.V.			
	Westrozebeke	De Appel		19	De Mandel	19	18	1981
	Westrozebeke	De Appel					1	1982
	Westrozebeke	De Appel		10	De Mandel	10	1	2003
	Westrozebeke	De Appel					9	2004
TIELT	Schuiferskap.	DrieWilgen	A	45	N.L.M.	45	45	1981/82
	Schuiferskap.	Kronkelbeek	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/89
	Schuiferskap.	Kronkelbeek	C	5	H.M.W.V.	5	5	1997
	Schuiferskap.	Kronkelbeek	D	16	De Mandel	16	16	2007
	Tielt	Varent	A	22	H.M.W.V.	22	22	1994
	Tielt	Varent	B	12	H.M.W.V.	12	12	1995
	Tielt	Varent	C	18	H.M.W.V.	18	18	2002/2003
	Tielt	Varent	D	17	H.M.W.V.	17	17	2006
TORHOUT	Torhout	Sint Henricus		21	De Mandel	21	21	1971
	Torhout	Sint Henricus		15	De Mandel	15	15	1978
	Torhout	Torhout-Oost		??				
	Torhout	Torhout-Oost		38	De Mandel	13	9	1982
	Torhout	Torhout-Oost		10	De Mandel	10	10	1997
	Torhout	Torhout-Oost					3	1983

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Torhout	Torhout-Oost		4	De Mandel	4	4	1998
	Torhout	Torhout-Oost					1	1984
	Torhout	Torhout-Oost		14	De Mandel	14	6	2004
	Torhout	Torhout-Oost					8	2005
	Torhout	Torhout-Oost		9	De Mandel	9	2	2006
	Torhout	Torhout-Oost		9	De Mandel	9	7	2007
WINGENE	Zwevezele	Wilgenhof	C	10	H.M.W.V.	10	10	1988
	Zwevezele	Wilgenhof	D	15	H.M.W.V.	15	15	2002
	Zwevezele	Wilgenhof	E	13	De Mandel	13	13	2010
ZONNEBEKE	Zonnebeke	Boudewijnpark		36	De Mandel	36	23	1969
	Zonnebeke	Boudewijnpark					12	1970
	Zonnebeke	Boudewijnpark					1	1971
	Zonnebeke	Boudewijnpark		10	De Mandel	2	2	1982
	Zonnebeke	De Weegbrug		4	De Mandel	4	1	2004
	Zonnebeke	De Weegbrug					3	2005

6.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering (29 september 2006) betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, is het “kooprecht zittende huurder” in het leven geroepen.

Voortaan zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht om over te gaan tot verkoop van de woning wanneer de zittende huurder hierom verzoekt, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De woning moet minimum 15 jaar oud zijn
- De huurder moet de woning minstens over een onafgebroken termijn van 5 jaar huren
- Er mag geen andere eigendom zijn

In 2010 werd er in totaal 16 huurwoningen verkocht; dat is beduidend meer als vorig jaar. Het betrof de verkoop van 1 huurwoning aan een zittende huurder en 15 onverhuurbare woningen die openbaar verkocht werden.

6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Meerwaarde
Ardohie	Bonquetstraat 50	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1964	68.052,20
Langemark	Cayennestraat 28	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1923	48.382,57
Ledegem	Boonhoek 15	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1955	62.987,41
Meulebeke	Oude Tieltstraat 23	gezinswoning 3 slk	Kooprecht	1988	98.425,36
Poperinge	Loviestraat 27	gezinswoning 4 slk	Openbaar	1963	42.444,36
Poperinge	St. Bertinuslaan 158	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1933	37.310,41
Roeselare	Acaciastraat 25	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1953	71.608,57
Roeselare	Heropbouwstraat 43	gezinswoning 2 slk	Openbaar	1931	99.103,91
Roeselare	Heropbouwstraat 56	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	50.676,50
Roeselare	Menenheirweg 126	gezinswoning 2 slk	Openbaar	1931	51.057,59
Roeselare	Mgr De Haernestraat 17	gezinswoning 2 slk	Openbaar	1931	63.574,68
Roeselare	Moeringestraat 4	gezinswoning 3slk	Openbaar	1959	92.266,56
Roeselare	St. Elooisstraat 29	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	145.211,35
Roeselare	Zuidmolenstraat 51	gezinswoning 2 slk	Openbaar	1931	52.818,41
Roeselare	Zuidmolenstraat 94	gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	72.901,80
Roeselare	Zuidmolenstraat 128	gezinswoning 2 slk	Openbaar	1931	68.638,07

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2010 bedraagt € 1.125.459,75.. De onderverdeling in opbrengst voor- en naoorlogse woning is als volgt:

Vooroorlogse woningen: € 689.675,29

Naoorlogse woningen: € 435.784,46

6.2.2 VERKOOP HUURWONINGEN IN 2010 (VOORORLOGS/NAORLOGS)

gemeente	gebouwd voor 1940	gebouwd tussen 1940 en 1970	gebouwd na 1970	Totaal
Ardooie		1		1
Langemark	1			1
Ledegem		1		1
Meulebeke			1	1
Poperinge	1	1		2
Roeselare	8	2		10
Totaal	10	5	1	16

In 2010 is de verkoop van de huurwoningen met 12 eenheden gestegen ten opzichte van 2009. In 2009 werden er 4 eenheden verkocht en in 2008 waren dit er 8.

Deze verbetering kan enigszins verklaard worden door het hernieuwde vertrouwen van de consument na de kredietcrisis van 2008 en de lage rentevoeten voor woningkredieten.

Het valt evenwel op dat slechts 1 eenheid van de in totaal 16 eenheden een aankoop door een zittende huurder betrof. De andere verkopen betroffen allemaal verkopen van onverhuurbare sociale woningen die via openbare verkoop verkocht werden.

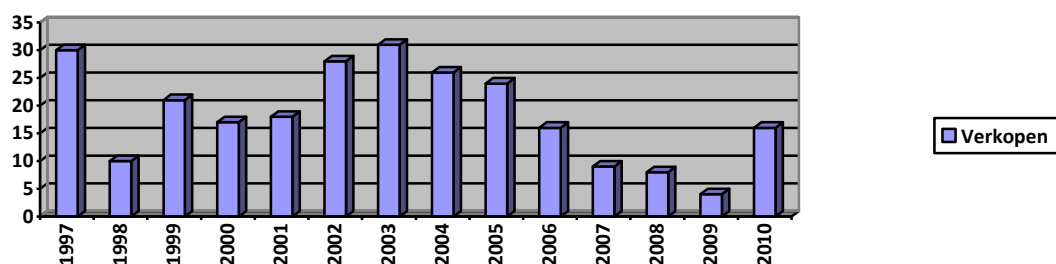
De interesse voor aankoop in openbare verkoop heeft ook te maken met de wijziging van het overdrachtenbesluit sedert 6 februari 2009. Vanaf dat moment werden de inkomsten- en eigendomsvoorwaarden weggelaten. Sindsdien kan iedereen in openbare verkoop sociale huurwoningen aankopen, dus ook vennootschappen en firma's.

6.2.3 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1997 (PER GEMEENTE)

Gemeente	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ardooie	2						2		1		1			1
Beselare			1	1		2	1	2	1	1		1		
Beveren									2	1				
Boezinge			1					3	2			1		
Bovekerke														
Dadizele				1		1	1			1				
Diksmuide			1	1			2	2	2	1	1	1		
Esen									1	1		1		
Handzame	1								1			1		
Hooglede							1				1			
Houthulst										1				
Ichtegem				1	1				1	1				
Kemmel														
Klerken	1					1								
Langemark	3				2		2	1				1		1
Ledegem											1			1
Lichtervelde								1						

Gemeente	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Merkem				1										
Meulebeke						2	1	1	1	1				1
Moorslede	1													
Oekene					1	1		1						
Oostvleteren								1			1			
Oudenburg			1											
Poelkapelle														
Poperinge	1	1	1				13	1	1	3	1	1		2
Roeselare	17	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10
Rollegem								1						
Rumbeke									1					
Staden					1								1	
Torhout	2					2	1	1	1					
Watou													1	
Westrozebeke					1		1		2	1	1			
Westvleteren							1							
Woumen	1													
Zonnebeke	1			1			1		1					
Totaal	30	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16

6.2.4 EVOLUTIE AANTAL VERKOCHTE WONINGEN SEDERT 1997



6.2.5 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SEDERT 1969

Jaar	Vooroorlogse Woningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
1969	4	9	268	44	325
1970	5	5	105	0	115
1971	5	21	114	0	140
1972	5	5	35	0	45
1973	3	50	114	30	197
1974	2	23	140	0	165
1975	6	71	92	31	200

Jaar	Vooroorlogse Woningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
1976	4	21	145	0	170
1977	6	39	326	0	371
1978	4	10	28	0	42
1979	3	29	264	34	330
1980	5	40	41	0	86
1981	14	20	50	125	209
1982	12	8	80	0	100
1983	10	9	19	30	68
1984	9	6	2	25	42
1985	10	6	0	0	16
1986	11	5	0	11	27
1987	11	12	0	0	23
1988	13	12	0	38	63
1989	9	14	0	12	35
1990	14	9	0	0	23
1991	11	7	0	20	38
1992	12	9	0	0	21
1993	11	9	0	34	54
1994	9	22	5	26	62
1995	12	12	0	8	32
1996	7	19	6	34	66
1997	19	11	10	12	52
1998	8	2	20	0	30
1999	12	9	5	45	71
2000	11	6	8	5	30
2001	11	7	1	0	19
2002	15	13	11	0	39
2003	13	18	2	43	76
2004	10	16	16	27	69
2005	8	16	11	11	46
2006	5	11	36	0	52
2007	2	7	29	0	38
2008	1	7	10	0	18
2009	2	2	24	0	28
2010	10	6	13	0	29
1969-2010	354	633	2017	658	3662

6.2.6 VERKOOPOPBRENGST NAAR OUDERDOM WONING

Woningen gebouwd..	Aantal	Totale verkoopsopbrengst	Gemiddeld per woning
Vóór 1930	1	48.382,57	48.382,57
1930 – 1940	9	641.292,72	71.254,75
1940 – 1960	3	226.862,54	75.620,85
1960 – 1970	2	110.496,56	55.248,28
1970 – 1980	0		
Na 1980	1	98.425,36	98.425,36

Totaal | 16 | 1.125.459,75 | 70.341,23

6.2.6.1 SAMENSTELLING VAN DE VERKOOPSOPBRENGST

Kostprijs	151.610,70
Recuperatie van administratiekosten	3.966,24
Meerwaarde	1.125.459,75
Totaal	1.281.036,69

6.2.7 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Aangezien er geen sociale verkavelingen meer zijn, waren er in 2010 geen verkopen van sociale kavels.

6.2.7.1 AANTAL VERKOCHTE SOCIALE KAVELS

Jaartal	Aantal
1981	9
1982	0
1983	0
1984	10
1985	8
1986	2
1987	4
1988	12
1989	8
1990	15-1a
1991	12+1b
1992	21
1993	11-1+1c
1994	6-1d
1995	15+1e
1996	33
1997	15
1998	6
1999	0-1f
2000	1g
2001	0
2002	0
2003	12
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
Totaal	210

a: wederinkoop van een sociale kavel te Ledegem
b: verkoop van wederingekochte kavel
c: wederinkoop en wederverkoop van sociale kavel te Poperinge
d: wederinkoop van een sociale kavel te Langemark
e: verkoop van wederingekochte kavel te Langemark
f: wederinkoop van een sociale kavel te Poperinge
g: verkoop van een sociale kavel te Poperinge

VERHURING

7 VERHURING

7.1 DE HUURPRIJSBEREKENING

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het kaderbesluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. Dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007. Het optimalisatiebesluit van 14 maart 2008 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2008

7.1.1 DE OUDE HUURPRIJSBEREKENING (TOT 31 DECEMBER 2007).

In deze huurprijsberekening werd eerst de basishuurprijs berekend op basis van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Deze bedroeg minimaal 3% en maximaal 9% ervan. Vervolgens werd de aangepaste huurprijs berekend. Dat gebeurde met behulp van de basishuur en de inkomenscoëfficiënt. De reële huurprijs was dan deze aangepaste huurprijs, nadat er voor grote gezinnen ook een huurvermindering werd afgetrokken. Het resultaat werd beperkt tot 1/60ste van het inkomen en de normale huurwaarde (of de markthuurwaarde), maar het mocht zeker nooit kleiner zijn dan de helft van de basishuur.

De formule voor de aangepaste huurprijs zoals deze werd toegepast in 2007 zag er als volgt uit:

aangepaste huur = inkomenscoëfficiënt x basishuur = $\{I + \text{€}1699\} / \text{€} 17833 \times \text{basishuur}$.

Voor elke van de eerste 2 personen ten laste werd er van het inkomen(I) 1070 euro afgetrokken. Voor de derde persoon ten laste bedroeg de bijkomende huurvermindering 20% van de basishuur, voor de vierde 30% en zo verder tot 50% van de basishuur bij zes of meer personen ten laste. Een huurder met minstens 2 personen ten laste had ook recht op een korting op de onroerende voorheffing. Die korting werd in mindering gebracht op de huurvermindering. Een huurder kreeg dus altijd minstens de korting op de onroerende voorheffing. Wanneer hij echter vanuit de sociale huur al minstens een even grote korting had gekregen, kwam de fiscale korting daar niet nog eens extra bovenop.

7.1.2 DE NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING (VANAF 1 JANUARI 2011)

In de nieuwe huurprijsberekening wordt er met afzonderlijke delen gewerkt voor het inkomen en de kwaliteit van de woning. De berekening vertrekt van 1/55ste van het inkomen, met een korting van 15 euro per persoon ten laste (= gezinskorting). Vervolgens krijgt de huurder een korting voor woningen met lagere marktwaarde. Hoe goedkoper de woning, hoe groter de korting en hoe minder de huurder dus zal betalen. Voor de recente en duurste woningen wordt helemaal geen korting gegeven. Deze korting heeft de naam patrimoniumkorting gekregen.

Op dezelfde manier wordt er ook een minimale prijs aan de marktwaarden verbonden. Zoals de huurder vroeger nooit minder dan de halve basishuur mocht betalen, wordt er nu een minimum bepaald op basis van de marktwaarde. Een gezin met een erg laag inkomen of een grote gezinslast kan echter nooit minder dan 100 euro betalen voor een goedkopere sociale woning, en minimaal 200 euro voor de duurdere woningen.

De formule voor de nieuwe huurprijsberekening vanaf 1 januari 2011 ziet er dus als volgt uit:

aangepaste huurprijs = $1/55$ – gezinskorting – patrimoniumkorting

Ook in het nieuwe systeem wordt de korting op de onroerende voorheffing verrekend. Indien de huurder al een grotere korting krijgt op zijn sociale huurprijs, dan komt de korting op de onroerende voorheffing daar niet nog eens bovenop. Gezien de nieuwe berekening vertrekt van $1/55$ ste van het inkomen(waar in de oude huurprijsberekening $1/60$ ste van het inkomen als bovengrens voor de te betalen huurprijs gold) ligt deze dus hoger. Tevens wordt het inkomen voortaan geïndexeerd, wat momenteel een verhoging betekent met ongeveer 3%. Het begrip basishuur in de nieuwe huurprijsberekening is mogelijks een erg verwarrend aspect. Om de basishuur in de vroegere berekening vast te stellen vertrok men van de investering in de woning. In het nieuwe systeem is deze koppeling niet meer bestaande. Het nieuwe uitgangspunt voor de berekening is de markthuurwaarde van de woning, die in het nieuwe systeem opnieuw de naam basishuur krijgt. De basishuur in het nieuwe systeem ligt in principe hoger dan in het oude. Hij speelt ook een heel andere rol. Dat betekent dus zeker niet dat ook de uiteindelijke huurprijs hoger zal liggen.

Het is de bedoeling dat de huurder steeds zal weten hoeveel hij voor elke woning die hij zou willen huren zal betalen.

7.1.3 OVERGANG

Er is een overgangperiode van 3 jaar bepaald. In die periode worden elk jaar gelijke stapjes gezet. Voor elk van de overgangsjaren werd een nieuwe aangepaste formule voorzien. In de nieuwe huurprijsberekening staat het begrip voor de marktwaarde van de woning. In de overgangperiode wordt de oude basishuurprijs vervangen door referentiehuur. Dankzij deze formules wordt de overgang verdeeld in drie gelijke stapjes. Daarnaast is er een extra beveiliging ingebouwd. Elk jaar wordt het resultaat van de nieuwe formule vergeleken met de oorspronkelijke huurprijs. Indien in 2008 het verschil tussen de oorspronkelijke huurprijs en de overgangshuurprijs meer of minder was dan 5%(of 20 euro) dan wordt de overgangsformule niet toegepast. In dat geval wordt de oorspronkelijke huurprijs vermeerderd of verminderd met die 5%. In 2009 is dit 10% meer of minder(of 40 euro) en in 2010 15%(of 60 euro). Zo wordt er elk jaar wat meer van de oorspronkelijke formule afgeweken. Erg belangrijk hierbij is dat voor de berekening elk jaar gewerkt wordt met een referentiehuur die op dat moment van toepassing is, zonder telkens terug te grijpen naar de referentiehuur van het voorgaande jaar.

7.1.4 BESLUIT BIJ DE GEWIJZIGDE WETGEVING

Het is de bedoeling van de wetgever om de nieuwe huurprijsberekening begrijpelijker te maken voor de (kandidaat) – huurder. Uitgangspunt is $1/55$ ste van het inkomen, verminderd met 15 euro per persoon ten laste. Als een kandidaat-huurder woningen bekijkt, kan hij heel duidelijk zien hoeveel hij voor de ene woning meer zal betalen dan voor de andere: patrimoniumkorting en minimale prijs dienen duidelijk geafficheerd te worden.

Zodra het huurcontract gesloten is wordt de marktwaarde (=basishuur) in het contract vermeld, samen met de patrimoniumkorting en de minimale prijs. Voor de eerste negen jaar weet de huurder dan perfect waar hij aan toe is, omdat die bedragen alleen geïndexeerd worden volgens de gezondheidsindex. Na negen jaar wordt de basishuur weer aangepast aan de dan geldende marktwaarde. Dat geldt dan ook voor de patrimoniumkorting en de minimale prijs.

In de overgangperiode wordt een combinatie van de nieuwe en de oude huurprijsberekeningen gebruikt. Om te grote sprongen te vermijden, is het nodig om de oude berekening nog even mee te

nemen. Om in de richting van de nieuwe berekening te evolueren, moeten er ook al elementen van de nieuwe berekening worden gebruikt.

Het valt niet te vermijden dat we enkele jaren lang moeten werken met een ingewikkelde combinatie van beide berekeningen...

7.1.5 HUURPRIJSBEREKENING 2011

In een bericht dd 15 september 2010 meldt Vlaams Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie Mw. Van Den Bossche dat er voor het jaar 2011 een stand – still wordt voorzien, waarin dezelfde berekeningsformules als voor het jaar 2010 worden toegepast; dit mits enige technische aanpassingen. De Minister nam dit besluit op grond van een dataverzameling die plaats vond met het oog op de inschatting van de financiële implicaties van de overgang zoals vooraf beschreven.

Hieruit kon blijken dat de overgang in de huurprijsberekening inderdaad geleidelijk verloopt en dat het gemiddelde over het geheel genomen relatief stabiel is gebleven gedurende de voorbije jaren. Evenwel vinden er, zoals voorzien, een aantal verschuivingen plaats die een relatief grote impact blijken te hebben op de Gewestelijke Sociale Correctie en de rendabiliteit van de SHM's. Een grondige en globale evaluatie van het evenwicht in de samenhang tussen basisfinanciering, GSC en huurprijsberekening is noodzakelijk. De nodige evaluatie van de financiële rendabiliteit van sociale woonprojecten zou in de eerste helft van 2011 doorgevoerd worden.

7.1.6 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

7.1.6.1 AANTAL HUURDERS PER INKOMENSGROEP EN PER GEMEENTE EN HET AANTAL HUURDERS PER INKOMENSGROEP

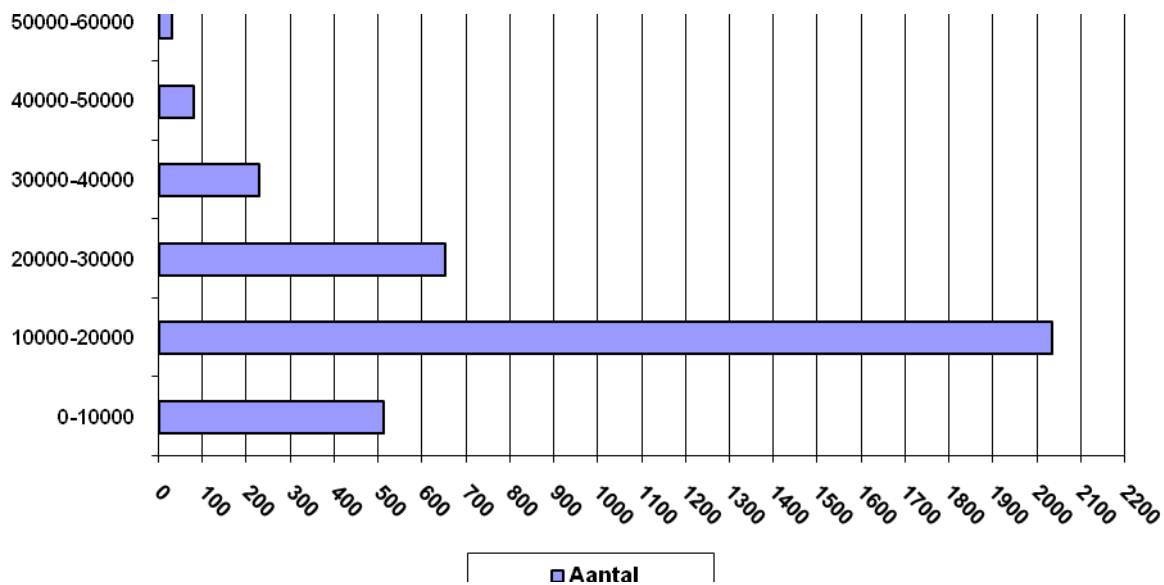
Gemeente	0 - 10000	10000 - 20000	20000 - 30000	30000 - 40000	40000 - 50000	50000 - 60000	60000 - 70000	Totaal
ARDOOIE	13	63	12	2	3	0	0	93
BESELARE	14	52	10	2	2	0	0	80
BEVEREN	28	121	41	16	10	7	0	223
BOEZINGE	7	31	16	2	4	0	0	60
BOVEKERKE	0	5	2	0	0	0	0	7
DADIZELE	27	89	10	9	3	0	0	138
DIKSMUIDE	31	126	28	19	6	0	1	211
ESEN	6	18	7	2	2	0	1	36
GITS	12	12	1	0	0	0	0	25
HANDZAME	4	19	9	2	0	0	0	34
HOOGLEDE	8	37	14	6	2	0	2	69
HOUTHULST	3	10	3	1	0	0	0	17
ICHTEGEM	11	42	15	10	0	0	0	78
JONKERSHOVE	1	1	1	0	0	0	0	3
KACHTEM	1	7	1	1	0	0	0	10
KLERKEN	3	13	3	4	1	0	0	24
KOEKELARE	7	22	8	2	1	0	0	40
KORTEMARK	3	11	1	0	0	0	0	15

LANGEMARK- POELKAPELLE	10	61	14	11	1	2	0	99
LEDEGEM	14	40	14	8	1	3	2	82
LICHTERVELDE	24	73	26	4	2	0	1	130
MERKEM	2	6	1	2	0	0	0	11
MEULEBEKE	12	71	12	5	3	1	0	104
MOORSLEDE	10	44	5	6	1	1	0	67
OEKENE	5	4	14	5	1	1	2	32
OOSTNIEUWKERKE	6	8	1	0	1	0	0	16
OOSTVLETEREN	4	8	1	1	0	0	0	14
OUDENBURG	2	7	1	0	0	0	0	10
PERVIJZE	3	10	2	0	0	1	0	16
POELKAPELLE	10	31	6	1	3	0	0	51
POPERINGE	6	41	189	34	16	5	0	291
ROESELARE	126	566	85	23	5	3	1	809
ROLLEGEM-KAPELLE	5	15	4	3	1	3	0	31
RUMBEKE	25	107	15	5	0	0	0	152
STADEN	3	16	6	1	0	0	0	26
TORHOUT	22	107	28	15	5	0	0	177
VLADSLO	7	6	4	3	0	0	0	20
VLAMERTINGE	1	0	1	0	0	0	0	2
WATOU	6	10	7	1	0	0	0	24
WERKEN	1	2	1	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	11	41	12	8	3	0	0	75
WESTVLETEREN	2	13	3	4	0	0	0	22
WOUMEN	0	3	1	0	0	0	0	4
ZARREN	4	22	5	2	1	1	0	35
ZONNEBEKE	9	35	11	7	1	1	1	65
ZUIDSCHOTE	0	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	512	2037	652	227	79	29	11	3532
Percentage	14.50%	57.67%	18.45%	6.43%	2.24%	0.82%	0.31%	100.00%

512 van de 3.532 huurders (of 14.50 %) hebben een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00 en 57.67 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.000 dan € 20.000,00.

Hierbij moet wel een kanttekening gemaakt worden:

De huurders met een inkomen van € 50.000,00 en meer zijn voor 90% huurders die hun inkomsten niet bezorgd hebben waardoor zij de maximum huur moeten betalen. Bijgevolg is dit veel meer een theoretisch dan een werkelijk inkomen.



7.1.7 REËLE HUUROPBRENGST

De reële huuropbrengst steeg met 2,93 % in vergelijking met 2009 en bereikte een bedrag van € 10.070.342,14

	2009	2010
Basishuurprijzen	€ 18 165 426.46	€ 18 832 928.16
Huur garages & standplaatsen	€ 165 936.73	€ 176 331.78
Verhoging voor inkomen	€ 2 077 025.47	€ 2 207 770.78
Verlaging voor inkomen	€ - 10 746 137.44	€ -11 236 628.91
Diverse beperking		
Huur van winkels, burelen...	€ 76 836.81	€ 61 002.09
Diverse huren	€ 43 735.19	€ 28 938.24
Totalen:	€ 9 782 823.22	€ 10 070 342.14

Voor het jaar 2010 bedroeg de huurvermindering ingevolge onbewoonde woningen – zowel structurele leegstand als tijdelijke leegstand - € 508.387,84.

7.1.7.1 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

- Gits, Vleterstraat 2.9: appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 400 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Gits, Vleterstraat 2.10: appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 450 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49: woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 374,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindex en dit op 01 mei.
- Houthulst, Sint-Hubertuswijk 18: woning verhuurd aan OCMW-Houthulst tegen € 156,69 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 augustus.

- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW-Langemark tegen € 358,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Langemark, Wilgenlaan 21: woning verhuurd aan het OCMW-Langemark tegen € 288,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Moorslede (Dadizele), Kapelleveld 41: woning verhuurd aan Mariënstede tegen € 475,04 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 mei.
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW - Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- Roeselare, Bobijnstraat 25: woning verhuurd aan het OCMW - Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 17: woning verhuurd aan het OCMW - Roeselare tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.
- Roeselare, Sint-Jozefstraat 174: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Roeselare, Sparstraat 31: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 150 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Roeselare, Sparstraat 34: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 150 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73: woning verhuurd aan het OCMW- Zonnebeke tegen € 234,94 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.

7.1.7.2 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

Roeselare, Botermarkt 30: 5 burelen De Mandel

Roeselare, Groenestraat 224 bus 1+2: bureel-werkplaats-magazijn De Mandel – afbraak 01 december 2010.

7.1.7.3 TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

Als gevolg van toekomstige renovatie of sanering van woningen dreigt een aanslag ingevolge heffing indien de woning meer dan één jaar leegstaat. Bij bepaalde renovatieprojecten dreigt een lange procedure en werden de woningen sedert geruime tijd ontruimd (de zittende huurder werd prioritair een andere woning aangeboden). Deze woningen, voor zover ze nog verhuurbaar/ bewoonbaar zijn, zijn als doorgangswoning ter beschikking gesteld van sociale noodgevallen en krijgen ze een overeenkomst “ bezetting ter bede” aangeboden.

Adres	Bezettingsvergoeding per maand voor 2010	Overeenkomst sedert	Bezetting als
Houthulst, Sint Hubertuswijk 36	€ 195,80	01/04/2006	Woning
Oostnieuwkerke, Engels Hof 4	€ 141,52	01/10/2010	Woning
Poperinge, Bellestraat 2	€ 159,41	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 4	€ 133,97	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 8	€ 156,74	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 14	€ 106,27	01/10/2007	Woning
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning
Roeselare, Acaciastraat 15	€ 110,31	01/05/2005	Woning
Roeselare, Collievijverpark 10	€ 55,22	01/01/2007	Woning
Roeselare, Dennenstraat 3	€ 220,67	01/07/2004	Woning
Roeselare, Fierheidstraat 8	€ 230,19	01/11/2003	Woning
Roeselare, Fierheidstraat 20	€ 109,02	01/04/2005	Woning
Roeselare, Happestraat 8	€ 139,22	01/07/2007	Woning

Roeselare, Klokke Roelandstraat 39	€ 106,53	01/11/2006	Woning
Roeselare, Sint Jozefstraat 119	€ 54,28	01/10/2006	Woning
Roeselare, Sint Jozefstraat 176	€ 108,76	01/11/2006	Woning
Roeselare, Tumulusstraat 17	€ 110,71	01/03/2005	Woning
Roeselare, Zannekinstraat 32	€ 116,94	16/01/2006	Woning
Roeselare, Zannekinstraat 42	€ 155,36	01/12/2007	Woning
Roeselare, Bobijnstraat 20	€ 144,55	01/02/2008	Woning

In 2010 werden 20 (24 in 2009) woningen en panden ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst.

7.1.7.4 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep voor € 55,21 per maand
- Roeselare, Rumbeksesteenweg 30: zaal verhuurd aan het OCMW – Roeselare voor € 85,80 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: zaal verhuurd aan Parochiale Werken voor € 533 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: zaal verhuurd aan Manna voor € 1.102,03 per maand

7.1.7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: winkelpand verhuurd aan Ticano tegen € 702,40 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.204,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni.

7.1.8 HUURVERMINDERING GROTE GEZINNEN – KORTING VOOR PERSONEN TEN LASTE.

Overeenkomstig de Sociaal Kaderbesluit van toepassing vanaf 1 januari 2008 werd het stelsel van 20, 30, 40 en 50% vermindering op de basishuur voor respectievelijk 3, 4, 5 en 6 personen ten laste afgeschaft.

Dit werd vervangen door een gezinskorting van € 16,00 per persoon ten laste.

7.1.9 DOMUS FLANDRIA WONINGEN

In totaal verhuurt De Mandel 94 woningen gebouwd in het kader van het Urgentieprogramma Sociale Huisvesting. De volgende projecten (1992-1995) vallen onder de toepassing van het stelsel Domus Flandria:

- Roeselare (Damaststraat) - 37 woningen
- Roeselare-Beveren (Ridderstraat) - 31 woningen
- Poperinge (Hazelaarsweg) - 26 woningen

De Mandel ontving in 2010 € 502.557,90 huursubsidies en tegemoetkomingen.

7.1.10 HERZIENINGEN VAN DE SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE LOOP VAN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister.

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

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

In 2010 waren er 501 tussentijdse herzieningen waarvan 149 verhogingen en 233 verlagingen van de huurprijs. Er waren 119 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

7.1.11 BEHEERSVERGOEDING VOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

De vergoeding die de Mandel aan de VMSW betaalde als honorering van de beheersprestaties beliep voor 2010 € 331.856,06.

7.2 HUURACHTERSTALLEN

7.2.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN

In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2003 werd een procedure goedgekeurd ter opvolging van de huurachterstallen.

Deze procedure werd bekrachtigd in de vergadering van de raad van bestuur van 21 september 2010, weliswaar met enkele aanvullingen.

Deze procedure werd eveneens opgenomen in het procedurehandboek.

Maandelijks vindt er een overleg plaats met het diensthoofd Boekhouding en Financiën, het diensthoofd Verhuring en Verkoop en een medewerker van de dienst Verhuring en Verkoop om ieder individueel dossier van huurachterstal apart te bespreken.

De opvolging van de dossiers van huurachterstand gebeurt grotendeels door het huuradministratiepakket Sociopack.

Elk dossier kent de volgende mogelijke statussen:

- **Eerste rappel:**

Ongeveer de 20^{ste} van elke maand wordt een gewone herinneringsbrief verstuurd aan de huurders met huurachterstal. Er worden, bovenop de huurachterstal, geen bijkomende kosten aangerekend voor het versturen van de aanmaningsbrief aan de huurder.

- **Tweede rappel:**

Indien de huurder niet of onvoldoende gereageerd heeft op de eerste aanmaning, verstuurt de verhuurder een tweede brief per aangetekend schrijven. Vanaf de tweede aanmaningsbrief worden, bovenop de huurachterstal, ook aanmaningskosten gerekend ten bedrage van 12,50 euro.

- **Aflossingsplan / andere afspraak:**

Wanneer een huurder in reactie op de eerste of de tweede aanmaning een afbetalingsregeling of een uitstel van betaling vraagt, zal dit in een groot aantal gevallen goedgekeurd worden door De Mandel. De huurders krijgen dan verder geen rappelbrieven meer, voor zover zij zich stipt houden aan de afspraken. Het voorstel van afbetaling moet redelijk zijn en bedraagt minstens 25 euro per maand. De huurachterstal moet binnen de 12 maanden terugbetaald worden. Slechts in een beperkt aantal gevallen kan de afbetaling over langer dan 12 maanden toegestaan worden. Deze beslissing wordt genomen in overleg met het diensthoofd Verhuring en/of het diensthoofd Boekhouding.

Afbetalingsplannen kunnen op elk moment gedaan worden tussen de eerste aanmaning en het vonnis van de Vrederechter. Een aflossingsplan kan ook op voorhand gevraagd worden zonder dat er al een rappelbrief verstuurd werd. Een aflossingsplan is een toegift die de verhuurder aan de huurder doet en moet door de huurder zéér stipt gevolgd worden.

- **Procedure:**

Bij niet of onvoldoende reactie van de huurder op de tweede aanmaning.

Sedert 1 januari 2003 werd een verplichte poging tot minnelijke schikking ingevoerd voor bepaalde huurgeschillen inzake de huur van woningen.

Dergelijke oproeping in verzoening was noodzakelijk voor de invordering van huurachterstal of indien er een ontbinding van de huurovereenkomst met uit huiszetting werd beoogd vooraleer er ten gronde kon geprocedeerd worden.

Sedert 24 juli 2008 geldt echter een nieuwe regeling: de verplichte poging tot minnelijke schikking wordt weliswaar behouden, doch deze wordt onmiddellijk opgenomen en geïntegreerd in de procedure ten gronde. De verhuurder maakt bijgevolg onmiddellijk zijn zaak aanhangig bij de Vrederechter via een dagvaarding of verzoekschrift. De Vrederechter oordeelt zelf op het ogenblik van de zitting of er bereidheid bestaat tot verzoening. Is er geen verzoening dan zal de procedure ten gronde onmiddellijk kunnen worden verder gezet zodat kostbare tijd niet langer verloren gaat.

Niettegenstaande deze nieuwe regeling, kan de verhuurder er steeds voor opteren om toch een facultatieve poging tot minnelijke schikking te doen vooraleer hij een gerechtelijke procedure opstart. Bepaalde Vrederechters verzoeken zelfs uitdrukkelijk om eerst een poging tot minnelijke schikking te doen ten einde nog te trachten de plooiën glad te strijken.

De Mandel zal zich in principe strikt houden aan de uitspraak van de Vrederechter. Dit betekent in het uiterste geval dat het huurcontract ook wordt ontbonden, indien de Vrederechter hiertoe beslist. Indien de huurder bij ontbinding van het huurcontract de woning niet vrijwillig verlaat, zal er worden overgegaan tot uit huiszetting, ook al gaat dit dikwijls gepaard met acute en schrijnende situaties.

- **Afgesloten.**

De Mandel past op het einde van het jaar de volgende afschrijvingsregels toe

- 70 % provisie op het totaal bedrag aan achterstallen van alle dossiers met een openstaand bedrag van meer dan 2.000 euro
- 100 % provisie indien op individuele basis beslist wordt dat de huurder hoogstwaarschijnlijk niet meer zal betalen.

De tweede afschrijvingsregel wordt toegepast als volgt: een interne werkgroep zal minstens drie maal per jaar samenkomen om op individuele basis te beslissen welke vorderingen als 100% definitief verloren beschouwd worden. Deze interne werkgroep bestaat minstens uit het diensthoofd Verhuring en Verkoop, het diensthoofd Boekhouding en Financiën en een medewerker van de dienst Verhuring en Verkoop.

De interne werkgroep dient hierbij telkens de volgende regels in acht te nemen:

Vorderingen kunnen enkel als 100% definitief verloren beschouwd worden indien het gaat om vorderingen op vertrokken huurders. Verder moet steeds aan één van de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- De Mandel is in het bezit van een document van een gerechtelijke instantie of een administratieve overheid, waaruit blijkt dat er geen verdere betalingen meer kunnen worden verwacht.
- Sinds de datum van opmaak van de rekening is er reeds een termijn van 2 jaar verstreken en binnen die termijn zijn er geen noemenswaardige wijzigingen inzake de betalingssituatie gebeurd.

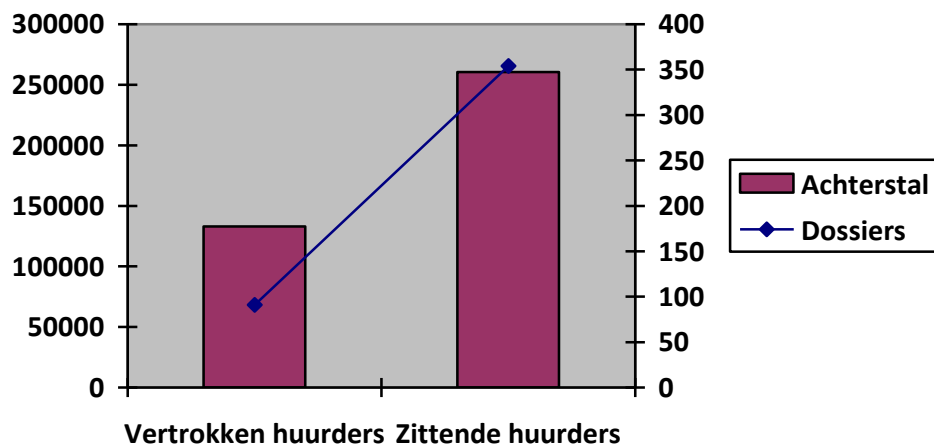
Elk jaar wordt een lijst van vorderingen die door de interne werkgroep als definitief verloren beschouwd ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

7.2.2 EVOLUTIE

Op 31 december 2010 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 393 401,64 tegenover € 309 595,54 eind 2009. Dit is een nominale stijging van € 83 806,61 of 27,07 %. Procentueel tegenover de reële huuropbrengst is de huurachterstal gestegen.

Dit bedrag van € 393 401,64 is als volgt te verdelen:

Gewone achterstal	Zittende huurders	304 dossiers	183.274,44
	Vertrokken huurders	74 dossiers	89.002,30
Collectieve schuldenregeling	zittende huurders	50 dossiers	77.218,18
	vertrokken huurders	17 dossiers	43.906,72
Algemeen	Zittende	354 dossiers	260.492,62
	Vertrokken	91 dossiers	132.909,02
	Totaal	445 dossiers	393.401,64



Jaar	Huuropbrengst	Huurachterstal	%
1980	€ 1.498.875,00	€ 20.028,38	1,35
1981	€1.838.057,98	€ 22.350,77	1,22
1982	€ 2.195.411,12	€ 31.059,17	1,41
1983	€ 2.661.166,16	€ 26.261,94	0,99
1984	€ 2.904.016,37	€ 26.880,81	0,93
1985	€ 3.299.665,64	€ 33.346,07	1,01
1986	€ 3.543.047,65	€ 43.055,66	1,30
1987	€ 3.755.465,18	€ 32.005,73	0,85
1988	€ 3.872.953,75	€ 49.750,89	1,28
1989	€ 3.971.432,90	€ 43.561,14	1,09
1990	€ 4.204.319,89	€ 24.104,03	0,57
1991	€ 4.287.284,23	€ 29.853,35	0,69
1992	€ 4.608.896,60	€ 30.625,04	0,66
1993	€ 5.001.021,22	€ 42.959,77	0,86
1994	€ 5.278.662,96	€ 56.803,24	1,08
1995	€ 5.486.026,71	€ 31.839,37	0,58
1996	€ 5.511.343,98	€ 30.734,38	0,55
1997	€ 5.599.115,71	€ 42.937,64	0,77
1998	€ 5.742.340,31	€ 61.622,31	1,07
1999	€ 6.052.441,75	€ 89.571,44	1,48
2000	€ 6.219.152,00	€ 139.085,45	2,23
2001	€ 6.368.110,55	€ 166.876,07	2,62
2002	€ 6.613.517,71	€ 184.336,90	2,79
2003	€ 7.012.634,83	€ 186.805,17	2,66
2004	€ 7.396.850,06	€ 241.977,73	3,27
2005	€ 8.153.996,68	€ 269.871,19	3,31
2006	€ 8.468.918,78	€ 280.353,43	3,31
2007	€ 8.789.005,17	€ 313.291,78	3,56
2008	€ 8.939.583,97	€ 294.855,26	3,30
2009	€ 9 782 823.22	€ 309 595.54	3.16
2010	€ 10 070 342.14	€ 393 401.64	3.91

Besluit:

- de impact van de huurachterstallen anno 2010 is sinds 1980 veruit het hoogst. Dit is verklaren door de stijging van het aantal huurders in “collectieve schuldenregeling” en 3vertrokken huurders”.
- De huurachterstal zittende huurders is licht gestegen € 162 900,48 (eind 2009) naar € 183.274,44, dit betekent een nominale stijging met € 20.373,96 of 12,5%.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders is echter gestegen van € 72 295,00 (eind 2009) naar € 89.002,30 (eind 2010) zijnde met 23,11%.
- Collectieve schuldenregeling, nominaal gestegen van € 74 400,06 (eind 2009) naar 121.124,9 € (eind 2010) of een stijging van 38,58%. Steeds meer huurders zoeken hun toevlucht tot deze regeling om op die manier te ontsnappen aan een eventuele uitzetting.

7.2.3 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE

(deel) gemeente	Aantal dossiers achterstal (A)	bedrag	aantal woningen W	% aantal A / aantal W	Bedrag van de vordering huur 2010 H	% bedrag A / vordering H
Jonkershove	1	714,87	3	33,33	6.835,49	10,46
Woumen	1	1.398,07	4	25,00	15.048,72	9,29
Vladslo	3	5.092,05	20	15,00	74.561,23	6,83
Beselare	6	13.819,91	80	7,50	212.790,31	6,49
Werken	1	806,51	4	25,00	16.908,00	4,77
Zarren	3	5.156,00	35	8,57	119.252,99	4,32
Oekene	5	4.829,43	32	15,63	111.759,89	4,32
Langemark	17	11.493,96	124	13,71	310.868,17	3,70
Klerken	5	2.443,87	24	20,83	77.559,90	3,15
Kortemark	2	1.631,02	15	13,33	53.434,09	3,05
Poelkapelle	8	4.979,30	51	15,69	163.759,58	3,04
Moorslede	9	5.096,38	68	13,24	187.059,64	2,72
Meulebeke	10	7.239,33	107	9,35	306.563,27	2,36
Handzame	5	2.645,32	34	14,71	115.395,66	2,29
Roeselare	78	49.352,13	997	7,82	2.160.657,23	2,28
Houthulst	3	1.190,71	21	14,29	53.263,40	2,24
Oudenburg	1	671,35	10	10,00	31.746,65	2,11
Merkem	2	783,34	11	18,18	38.890,12	2,01
Boezinge	4	3.422,94	61	6,56	184.303,44	1,86
Koekelare	2	1.916,52	47	4,26	113.940,11	1,68
Dadizele	8	5.670,77	153	5,23	344.871,09	1,64
Vlamertinge	1	120,00	3	33,33	8.205,36	1,46
Beveren	22	10.931,54	223	9,87	751.047,55	1,46
Pervijze	2	593,06	16	12,50	45.974,52	1,29
Ardoie	7	2.965,85	93	7,53	231.850,89	1,28
Westrozebeke	3	3.096,22	75	4,00	247.750,32	1,25
Rumbeke	11	4.522,29	156	7,05	362.843,07	1,25
Hooglede	7	2.870,10	70	10,00	235.361,53	1,22
Lichtervelde	15	4.583,31	130	11,54	399.610,17	1,15
Esen	5	1.067,79	36	13,89	102.918,72	1,04
Ledegem	9	2.789,07	83	10,84	274.542,30	1,02
Watou	3	604,10	24	12,50	75.343,45	0,80
Diksmuide	7	4.852,20	238	2,94	605.371,85	0,80
Oostvleteren	1	244,61	21	4,76	31.271,51	0,78
Poperinge	21	6.178,48	315	6,67	831.399,70	0,74
Torhout	9	3.953,33	188	4,79	626.717,53	0,63
Zonnebeke	2	1.235,56	67	2,99	198.337,67	0,62
Rollegem-Kapelle	1	568,67	31	3,23	95.902,44	0,59

(deel) gemeente	Aantal dossiers achterstal (A)	bedrag	aantal woningen W	% aantal A / aantal W	Bedrag van de vordering huur 2010 H	% bedrag A / vordering H
Ichtegem	2	1.350,17	79	2,53	265.349,92	0,51
Staden	2	394,31	28	7,14	87.197,93	0,45
Keiem	0	0,00	4	0,00	13.575,48	0,00
Gits	0	0,00	27	0,00	30.769,62	0,00
Zuidschote	0	0,00	2	0,00	0,00	0,00
Kachtem	0	0,00	11	0,00	16.672,64	0,00
Bovekerke	0	0,00	7	0,00	22.079,40	0,00
Oostnieuwkerke	0	0,00	22	0,00	30.105,54	0,00
Westvleteren	0	0,00	22	0,00	82.553,84	0,00
	304	183.274,44	3872	7,85	10.372.221,93	1,77
Collectieve SR		77.218,18				
		260.492,62				2,51

Besluit:

- Op 3872 woningen (inclusief de leegstaande woningen, verhuring buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel, bezetting ter bedde en handelshuren) zijn er 304 dossiers met huurachterstal of 7,85%.
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 1,77%. 19 (deel)gemeentes scoren boven het gemiddelde en 28 (deel)gemeentes scoren beter dan het gemiddelde.

7.2.4 AANPAK VOOR ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTALLEN.

Stap 1: interne vergadering:

Maandelijks samenkomst van de dienst Verhuring en dienst Boekhouding waarbij de “zware” dossiers (huurachterstal groter dan € 1000) besproken worden teneinde te vermijden dat deze verder oplopen. Afhankelijk van de status van het dossier wordt beslist of het doorgestuurd wordt naar de advocaat, bezoek aan de huurder of om de verdere evoluties ervan na te gaan (bijvoorbeeld bij afbetalingsplan,...)

Alle nieuwe huurders worden gevolgd om bij eventuele ontsporing van huurbetaling onmiddellijk in te grijpen.

Stap 2:

- Na de testfase in 2009, werd in 2010 een beperkt aantal huisbezoeken door dienst Verhuring afgelegd. De huisbezoeken zijn een meer “persoonlijke” benadering van de huurder met betalingsachterstand. Op deze wijze voelt de huurder beter aan dat ook De Mandel hun op een menswaardige manier benadert. Anderzijds voelt de huurder wel aan dat zij toch hun verplichtingen qua huurbetaling stipt moeten nakomen. Een tweezijdige benadering – De Mandel en huurder samen – bevordert de verstandhouding en versterkt het wederzijds begrip. Dergelijke huisbezoeken zijn wel zeer intensief en tijdsrovend maar bij evaluatie is gebleken dat deze lonend zijn.
- Huisbezoeken door de dienst Tweezijdig aan de nieuwe huurders na ca zes maanden waarbij er gewezen wordt op het belang in zake onderhoud woning, uitleg huurovereenkomst, stipte betaling huur, enz. In 2010 zijn er een beperkt aantal huisbezoeken afgelegd.

7.2.5 SAMENWERKINGSVERBANDEN:

7.2.5.1 SCHULDBEMIDDELAARS

De (ex)-huurders die toegelaten worden tot een collectieve schuldenregeling krijgen een schuldbemiddelaar toegewezen die in staat is voor het betalen van de lopende huur en het opmaken van een abetalingsplan.

In de meeste gevallen zijn dit problematische dossiers waarbij een goede opvolging nodig is. Jammer genoeg zijn dergelijke dossiers voor de aangestelde advocaten geen topprioriteit, waardoor de zaken vaak lang blijven aanslepen.

Tegenwoordig zijn er ook veel problemen met huurders waarbij een boedelschuld ontstaat omdat de lopende huur niet of niet volledig betaald wordt.

7.2.5.2 OCMW

Sinds 2008 is er een hernieuwing geweest van de samenwerkingsprotocollen met OCMW's

Er zijn samenwerkingsprotocollen afgesloten met de OCMW's van Ardoosie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

Volgende OCMW's hebben het vernieuwde protocol niet ondertekend: Houthulst, Ieper, Koekelare, Vleteren

In dit samenwerkingsprotocol verbindt De Mandel er zich toe om een lijst van alle huurders die een aangetekende rappel gekregen hebben te bezorgen aan het desbetreffende OCMW.

Het OCMW krijgt een week de tijd om per dossier te reageren met "in onderzoek", "in begeleiding" of "geen bemiddeling".

Met de meeste OCMW's is er een vlotte samenwerking. Er is wel een verschil in benadering tussen de grote OCMW's die met wachtlijsten werken en de kleinere OCMW's. Deze laatste groep schrijft de huurders aan die niet in begeleiding zijn met de vraag bij hen langs te komen om de achterstal te bespreken. De grotere OCMW's kijken enkel na of er op de lijst huurders staan die al in begeleiding zijn.

7.3 VERHUIZINGEN – VRIJGEKOMEN WONINGEN

Op de 3872 woningen (waarvan 192 leegstaande, 14 verhuurd buiten het gewone huurstelsel, 22 met bezetting ter bede, 5 burelen, 4 andere dan sociale verhuring en 2 handelshuur) zijn er in 2010 129 woningen (182 in 2009) woningen vrijgekomen. Er werden 85 (209 in 2009) nieuwe woningen toegewezen. Dit brengt ons op een totaal van 252 toewijzingen op 3872 woningen. De verdeling van de woningen was als volgt:

7.3.1

BETREKKEN VAN NIEUWE WONINGEN

maand	gemeente	aantal eenheden
januari	Diksmuide	1
februari	Roeselare	18
maart	Roeselare	3
april	geen	0
mei	Roeselare	4
juni	Geen	0
juli	Poperinge	3
augustus	Torhout	7
september	Geen	0
oktober	Poperinge	5
	Torhout	4
november	Dadizele	11
	Poperinge	2
	Roeselare	4
december	Gits	15
	Oostvleteren	1
	Poperinge	4
	Roeselare	3
		85

7.3.2

AANTAL TOEWIJZINGEN PER MAAND

Maand	Mutatie	Toewijzing nieuwe projecten	Gewone toewijzingen	Totaal toewijzingen	% < € 18.788,00 jaar
Januari	0	1	9	10	90%
Februari	2	18	19	37	54%
Maart	2	3	10	13	58%
April	2	0	15	15	80%
Mei	4	4	14	18	56%
Juni	4	0	15	15	57%
Juli	3	3	13	16	60%
Augustus	3	7	13	20	68%
September	2	0	10	10	78%
Oktober	5	9	13	22	100%
November	7	17	16	33	75%
December	4	23	13	36	74%

7.3.3

AANTAL VERHUURDE WONINGEN PER GEMEENTE IN 2010

Gemeente	jan	feb	ma	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	tot
Ardoorie		1		4		2			2		2		11
Beselare		1	1				2			1		1	6
Beveren		2					1	2				1	6
Boezinge													0
Bovekerke													0
Dadizele	1	1		1	1					1	11	1	17
Diksmuide	1	1	1		2	1				2			8
Esen													0
Gits												15	15
Handzame						2							2
Hooglede				1	1	1			1		2		6
Houthulst													0
Ichtegem						1						1	2
Kachtem						1							1
Keiem				1									1
Klerken		1											1
Koekelare													0
Kortemark													0
Langemark		1			1							1	3
Ledegem				2			1					1	4
Lichtervelde		1						1	2			2	6
Merkem													0
Meulebeke		2	1	1			1			2			7
Moorslede									1	1			2
Oekene	1												1
Oostnieuwkerke					1								1
Oostvleteren						1						1	2
Oudenburg													0
Pervijze								2					2
Poelkapelle			1			1	1						3
Poperinge		2			1	3	4		1	6	5	6	28
Roeselare	3	21	7	2	12	3	1	3	2	5	7	6	72
Rollegem-Kapelle					1								1
Rumbeke	3	2		2	1		1	2			2		13
Staden					1		2				1		4
Torhout		1					1	8		4	2		16
Vladslo	1							1					2
Vlamertinge													0
Vleteren													0
Watou			1										1
Werken													0

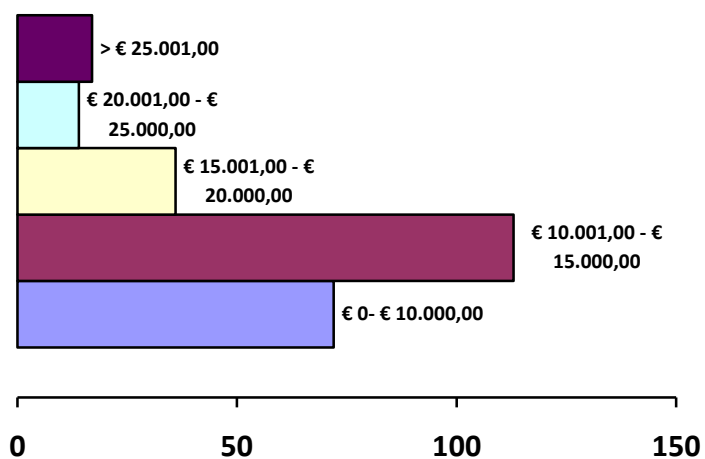
Gemeente	jan	feb	ma	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	tot
Westrozebeke				1		1					1		3
Woumen													0
Zarren			1			1			1				3
Zonnebeke							1	1					2
Zuidschote													0
Totaal	10	37	13	15	22	18	16	20	10	22	33	36	252

Mutaties	0	2	2	2	4	4	3	3	2	5	7	4	38
-----------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

7.3.4 TOEWIJZINGEN: ONDERVERDELING NAAR INKOMENSKLASSE

inkomen	aantal huurders
€ 0- € 10.000,00	72
€ 10.001,00 - € 15.000,00	113
€ 15.001,00 - € 20.000,00	36
€ 20.001,00 - € 25.000,00	14
> € 25.001,00	17
	252

7.3.5 AANTAL NIEUWE HUURDERS VOLGENS INKOMEN



7.3.6 TOEWIJZINGEN: ONDERVERDELING NAAR GEZINSGROOTTE

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	46
3 personen	43
4 personen	20

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
5 personen	12
6 personen	9
7 personen	3
8 personen	0
9 personen	2
Alleenstaande personen	117
Totaal:	252

7.3.7 ONDERVERDELING NAAR GEZINSTYPE

Gezinstype	Aantal
Alleenstaanden	117
Alleenstaande met bijwoner	0
Eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen)	68
Eenoudergezinnen (1 volwassene + kinderen + bijwoner)	1
Paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen)	43
Paar zonder kinderen (2 volwassenen)	22
Paar met kinderen (2 volwassenen + kinderen + bijwoner)	1
Paar met bijwoner	0
Totaal	252

7.3.8 LEEFTIJD VAN DE NIEUWE HUURDERS

Leeftijd	Aantal
Jonger dan 21 jaar	0
21 jaar – 30 jaar	31
31 jaar – 40 jaar	67
41 jaar – 50 jaar	56
51 jaar – 60 jaar	48
61 jaar – 70 jaar	28
Ouder dan 71 jaar	22
Totaal:	252

7.3.9 TOEWIJZING AAN VREEMDELINGEN VOLGENS LAND VAN HERKOMST

De toewijzingen aan vreemdelingen is tegenover vorig jaar met 32,43% (van 37 in 2009 tot 49 in 2010) toegenomen.

Voor de lokale bevolking en zelfs voor eigen huurders (zelfs voor de huurders van allochtone oorsprong) is de perceptie evenwel anders. Velen menen dat De Mandel disproportioneel veel woningen ter beschikking stelt van vreemdelingen, dat De Mandel zelfs een voorkeursbehandeling ten gunste van vreemdelingen zou voeren. Nu de verscheidenheid van culturen in alle domeinen steeds duidelijker wordt, valt het op dat de weerstand hiertegen ook aanscherpt. Het is duidelijk dat De Mandel geen voorkeursbehandeling verleent noch op basis van nationaliteit noch op basis van ethnische afkomst. De Mandel heeft evident geen inspraak in of bevoegdheid over het immigratiebeleid en naturalisatiebeleid dat in België gevoerd wordt.

In de beeldvorming spreekt de bevolking veel over “vreemdelingen” terwijl het dikwijls gaat over allochtone Belgen, die weliswaar niet allemaal Nederlandstalig zijn. Over de toewijzingen aan allochtonen houdt De Mandel geen statistieken bij.

Nationaliteit	Aantal
Algerije	2
Angola	1
Armenië	1
Burundi	1
Canada	1
Cuba	1
Ethiopië	1
Georgië	2
Guyana	1
India	1
Iran	6
Irak	1
Joegoslavië	1
Kazachstan	1
Kongo	3
Marokko	5
Mongolië	1
Nederland	1
Oekraïne	1
Roemenië	1
Rusland	12
Sierra Leone	1
Slovakije	1
Tunesië	2
Totaal	49

7.3.10 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 1990 (NIEUWE WONINGEN EN MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
1990	144
1991	153
1992	122
1993	129
1994	170
1995	131
1996	127
1997	122
1998	142

Jaar	Aantal
1999	134
2000	143
2001	140
2002	108
2003	109
2004	110
2005	120
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165
2010	129

Op een patrimonium van 3.872 woningen zijn er 129 woningen vrijgekomen tegenover 165 in 2009. De rotatiegraad is gedaald van 4,44% in 2009 naar 3,33% in 2010. Desondanks is de gemiddelde wachttijd nog steeds voor de meeste gemeenten 2 à 3 jaar.

7.3.11 BEZETTING VAN DE WONINGEN VOLGENS AANTAL PERSONEN TEN LASTE

7.3.11.1 LIJST AANTAL PERSONEN TEN LASTE PER GEMEENTE

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	Alleenst.	Totaal
ARDOOIE	1	10	1	1	0	1	0	79	93
BESELARE	8	3	1	0	0	0	0	68	80
BEVEREN	30	22	9	8	3	1	0	150	223
BOEZINGE	6	7	6	1	1	0	0	39	60
BOVEKERKE	3	3	1	0	0	0	0	0	7
DADIZELE	10	8	6	1	0	0	0	113	138
DIKSMUIDE	16	11	5	5	2	0	2	170	211
ESEN	7	3	4	2	0	0	1	19	36
GITS	0	0	0	0	0	0	0	25	25
HANDZAME	2	6	1	0	1	0	0	24	34
HOOGLEDE	12	12	7	1	0	0	1	36	69
HOUTHULST	3	4	0	0	0	0	0	10	17
ICHTEGEM	9	9	2	0	1	1	0	56	78
JONKERSHOVE	0	0	0	0	0	0	0	3	3
KACHTEM	0	0	0	0	0	0	0	10	10
KLERKEN	6	5	1	0	0	0	0	12	24
KOEKELARE	7	3	2	0	0	0	0	28	40
KORTEMARK	2	0	0	0	0	0	0	13	15
LANGEMARK	16	12	11	1	1	0	0	58	99
LEDEGEM	8	9	3	1	0	0	0	61	82
LICHTERVELDE	21	12	4	6	1	0	0	86	130

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	Alleenst.	Totaal
MERKEM	1	0	1	0	0	0	0	9	11
MEULEBEKE	15	7	5	4	0	1	0	72	104
MOORSLEDE	8	7	4	1	1	0	1	45	67
OEKENE	3	4	0	1	1	0	0	23	32
OOSTNIEUWKERKE	0	0	0	0	0	0	0	16	16
OOSTVLETEREN	2	2	0	0	0	0	0	10	14
OUDENBURG	2	0	0	0	0	0	0	8	10
PERVIJZE	4	3	0	1	0	0	0	8	16
POELKAPELLE	10	3	0	1	0	0	0	37	51
POPERINGE	35	33	13	9	2	3	0	196	291
ROESELARE	70	50	27	11	5	0	0	646	809
ROLLEGEM-KAPELLE	3	6	0	0	0	0	0	22	31
RUMBEKE	10	7	5	3	1	0	0	126	152
STADEN	3	3	0	0	0	0	0	20	26
TORHOUT	27	24	8	4	0	0	0	114	177
VLADSLO	1	7	3	0	0	0	0	9	20
VLAMERTINGE	0	0	0	0	0	0	0	2	2
WATOU	5	1	1	2	0	0	0	15	24
WERKEN	1	1	1	0	0	0	0	1	4
WESTROZEBEKE	5	10	4	4	1	0	0	51	75
WESTVLETEREN	2	4	1	0	0	0	0	15	22
WOUMEN	3	1	0	0	0	0	0	0	4
ZARREN	4	5	0	2	2	0	0	22	35
ZONNEBEKE	5	9	2	1	0	0	0	48	65
Eindtotaal	386	326	139	71	23	7	5	2575	3532

7.3.11.2 EVOLUTIE GEZINNEN VOLGENS PERSONEN TEN LASTE

Gezinnen met	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1 persoon ten laste	452	425	419	415	752	763	995	386
2 personen ten laste	349	327	332	317	344	344	394	326
3 personen ten laste	157	134	138	133	151	151	194	139
4 personen ten laste	78	57	60	57	73	73	81	71
5 personen ten laste	21	20	20	20	30	30	26	23
6 personen ten laste	5	5	7	8	12	12	9	7
7 en meer	4	3	2	2	2	2	11	5
Totaal:	1.066	971	978	952	1364	1375	1710	957

7.3.12 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het sociale huurbesluit van 20 oktober 2002 voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW aan te spreken dat

zich kan garant stellen voor deze waarborg. Ook in het Kaderbesluit van oktober 2007 is een gelijkaardig systeem van kracht.

De OCMW - klant/ sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeengespaard is, zal het doorgestort worden aan cvba De Mandel en komt de schriftelijke garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op analoog aan deze van toepassing bij de spaardeposito's bij Dexia. De intrest zal jaarlijks worden gekapitaliseerd.

De waarborg kan in de loop van de overeenkomst door de verhuurder aangewend worden om de schade te herstellen die werd veroorzaakt door niet-naleving van de verplichtingen door de huurder, zoals is bepaald in art. 13 van de huurovereenkomst. Dit systeem is heden van toepassing voor alle OCMW's. We stellen vast dat het systeem niet bij alle OCMW's even gedisciplineerd opgevolgd wordt. Sommige OCMW's gaan zich dikwijls gemakkelijk garant stellen en kunnen dan binnen het jaar niet voldoen aan hun verplichtingen.

7.3.12.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2010:

OCMW - Gemeente	Nieuwe garantstelling in 2010	Totaal aantal openstaande garantstelling eind 2010 sedert 01/01/1999	Totaal aantal volledig gestort eind 2010 sedert 01/01/1999
Alveringem	1	1	0
Ardoonie	0	0	5
Diksmuide	9	11	18
Hooglede	0	0	20
Houthulst	3	4	10
Ichtegem	1	2	3
Ieper	0	0	3
Izegem	0	0	3
Koekelare	0	2	9
Kortemark	1	5	6
Langemark	5	7	19
Ledegem	4	4	10
Lichtervelde	3	6	15
Menen	1	1	0
Merksplas	0	0	1
Meulebeke	1	1	8
Moorslede	4	4	10
Nevele	0	0	1
Poperinge	12	22	47
Roeselare	1	13	175

Staden	0	0	5
Torhout	1	3	18
Vleteren	0	1	1
Wervik	0	0	1
Zonnebeke	1	2	8
Totaal	48	89	396

7.3.13 LEEGSTAND IN PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 3872 verhuurde woningen waarvan:

- 3633 verhuurd volgens het sociaal huurstelsel
- 192 leegstaande woningen
- 14 verhuurd buiten sociaal huurstelsel
- 5 burelen
- 22 bezetting ter bedde
- 4 anders dan sociale verhuring
- 2 handelshuur

7.3.13.1 VERDELING LEEGSTAND:

Locatie	Bestemming	Aantal
Boezinge, Hoge Weide 8	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Dadizele, Begoniastraat 16	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Dadizele, G. Gezellelaan 11	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Dadizele, Ledegemstraat 54	Verkoop	1
Dadizele, Ledegemstraat 76	Verkoop	1
Houthulst, Sint-Hubertuswijk 16	Vervangingsbouw	1
Houthulst, Sint-Hubertuswijk 18	vervangingsbouw	1
Houthulst, Sint-Hubertuswijk 30	Vervangingsbouw	1
Kachtem, P. Vereeckestraat 5	Verkoop	1
Koekelare, Tuinwijk 14	Afbraak	1
Koekelare, Tuinwijk 26	Afbraak	1
Koekelare, Tuinwijk 34	Afbraak	1
Koekelare, Tuinwijk 44	Afbraak	1
Langemark, Blikstraat 24	Renovatie	1
Langemark, Cayennestraat 28	Verkoop	1
Langemark, Cayennestraat 42	Verkoop	1
Ledegem, Oostlaan 25	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Meulebeke, Oude Tieltstraat 37	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Meulebeke, Tuinwijk 15	Vervangingsbouw	1
Meulebeke, Tuinwijk 82	Vervangingsbouw	1
Moorslede, Permekelaan 19	Tijdelijke leegstand – herstelling	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Oostnieuwkerke ,Ondankstraat 10	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Noordstraat 10	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Noordstraat 20	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Noordstraat 8	Vervangingsbouw	1
Oostnieuwkerke, Westrozebekestraat 57	Vervangingsbouw	1
Poperinge, Bellestraat 10	Afbraak	1
Poperinge, Bellestraat 12	Afbraak	1
Poperinge, Bellestraat 16	Afbraak	1
Poperinge, Bellestraat 6	Afbraak	1
Poperinge, Bloemenstraat 3	Renovatie	1
Poperinge, Boterbloemweg 2	Tijdelijke leegstand – herstelling	1
Poperinge, Gasthuisstraat 5 A1	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Poperinge, Gasthuisstraat 5 A2	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Poperinge, Hazelaarsweg 14	Renovatie	1
Poperinge, K. Reningelststraat 32	Vervangingsbouw	1
Poperinge, Keikopwijk 11	Renovatie	1
Poperinge, Keikopwijk 20	Renovatie	1
Poperinge, Keikopwijk 28	Renovatie	1
Poperinge, Loviestraat 27	Verkoop	1
Poperinge, Violierenweg 3	Renovatie	1
Poperinge, Violierenweg 5	Renovatie	1
Poperinge, Violierenweg 6	Renovatie	1
Poperinge, Violierenweg 7	Renovatie	1
Roeselare, Acaciastraat 17	Renovatie	1
Roeselare, Acaciastraat 25	Verkoop	1
Roeselare, Blauwoetstraat 27	Renovatie	1
Roeselare, Bobijnstraat 1	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Bobijnstraat 12	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Bobijnstraat 21	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Bobijnstraat 23	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Botermarkt 28 bus 21	Eigen gebruik – bureel	1
Roeselare, Botermarkt 28 bus 32	Eigen gebruik - bureel	1
Roeselare, Botermarkt 28 bus 53	Eigen gebruik – bureel	1
Roeselare, Collievijverpark 1	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 11	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 12	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 13	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 14	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 15	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 16	Afbraak	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Roeselare, Collievijverpark 17	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 18	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 19	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 2	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 20	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 21	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 22	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 3	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 4	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 5	Afbraak	1
Roeselare, Collievijverpark 6	Afbraak	1
Roeselare, Damberdstraat 51	Renovatie tot 3 appartementen	1
Roeselare, Dennenstraat 1	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 10	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 14	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 16	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 18	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 2	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 27	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 29	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 3	Renovatie	1
Roeselare, Dennenstraat 6	Afbraak	1
Roeselare, Dennenstraat 8	Afbraak	1
Roeselare, Diswegel 21	Tijdelijke leegstand - herstelling	1
Roeselare, Fierheidstraat 10	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Fierheidstraat 14	Verkoop	1
Roeselare, Fierheidstraat 26	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Fierheidstraat 8	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 395	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 407	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 411	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 413	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 415	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Gitsestraat 431	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Happestraat 10	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Havenstraat 5	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Roeselare, Herentalslaan 28	Afbraak	1
Roeselare, Herentalslaan 29	Afbraak	1
Roeselare, Herentalslaan 43	Afbraak	1
Roeselare, Heropbouwstraat 40	Vervangingsbouw	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Roeselare, Heropbouwstraat 56	Verkoop	1
Roeselare, Heropbouwstraat 135	Verkoop	1
Roeselare, J. Hijoestraat 17	Vervangingsbouw	1
Roeselare, J. Hijoestraat 19	Vervangingsbouw	1
Roeselare, J. Hijoestraat 3	Vervangingsbouw	1
Roeselare, J. Hijoestraat 9	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Kasteelstraat 52	Afbraak	1
Roeselare, Kasteelstraat 80	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Kasteelstraat 82	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Kattenstraat 58	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 30	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 35	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 36	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 37	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 38	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 39	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 40	Renovatie	1
Roeselare, Klokke Roelandstraat 44	Renovatie	1
Roeselare, Mandellaan 122	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 52	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 56	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 60	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 64	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 80	Afbraak	1
Roeselare, Mandellaan 88	Afbraak	1
Roeselare, Meensesteenweg 482	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Meensesteenweg 486	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Menenheirweg 126	verkoop	1
Roeselare, Rumbeeksesteenweg 26/21	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Roeselare, Sint-Elooisplein 36/3	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 57	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 59	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 65	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Elooistraat 67	Afbraak	1
Roeselare, Sint-Jozefstraat 138	Renovatie	1
Roeselare, Sint-Jozefstraat 174	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 26	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 28	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 30	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 32	Renovatie	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Roeselare, Sneyssenstraat 34	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 36	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 38	Renovatie	1
Roeselare, Sneyssenstraat 40	Renovatie	1
Roeselare, Sparstraat 16	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 21	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 23	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 27	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 44	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Sparstraat 7	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 27	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 49	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Spoelstraat 8	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Tumulusstraat 14	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Tumulusstraat 19	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Vikingstraat 15	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Vikingstraat 19	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Vikingstraat 23	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 12	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 14	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 16	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 18	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 24	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 26	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 32	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 40	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 5	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zannekinstraat 8	Vervangingsbouw	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 13	Verkoop	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 128	Verkoop	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 37	Verkoop	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 4	Verkoop	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 51	Verkoop	1
Roeselare, Zuidmolenstraat 94	Verkoop	1
Rumbeke, Blinde Rodenbachstraat 136	Vervangingsbouw	1
Rumbeke, H. Memlingstraat 19	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Staden, Wankaardelaan 40	Renovatie	1
Staden, Wankaardelaan 58	Renovatie	1
Torhout, Koer Van Thuyne 1	Afbraak	1
Torhout, Koer Van Thuyne 2	Afbraak	1

Locatie	Bestemming	Aantal
Torhout, Koer Van Thuyne 4	Afbraak	1
Torhout, Leopoldstraat 11	Vervangingsbouw	1
Torhout, Leopoldstraat 12	Vervangingsbouw	1
Torhout, Leopoldstraat 2	Vervangingsbouw	1
Torhout, Lijsterstraat 8	Renovatie	1
Torhout, Koekoekstraat 7	Renovatie	1
Torhout, Zwaluwstraat 5	Renovatie	1
Vlamertinge, Poperingseweg 499	Renovatie	1
Zonnebeke, Boudewijnpark 95	Tijdelijke leegstand – geen huurder	1
Zuidschote, Steenstraat 73	Verkoop	1
Zuidschote, Steenstraat 75	Verkoop	1
Totaal		192

7.3.13.2 WOONGELEGENHEDEN PER TYPE

Gemeente	NISnr	WONING				APPARTEMENT (+ DUPLEX)					Andere	Totaal
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk		
Ardoorie	37020	28	2	26	23	0	5	9	0	0	0	93
Beselare	33037	33	8	37	0	0	2	0	0	0	0	80
Beveren-Roeselare	36015	16	29	156	22	0	0	0	0	0	0	223
Boezinge	33011	16	4	25	16	0	0	0	0	0	0	61
Bovekerke	32010	0	0	6	0	0	0	0	1	0	0	7
Dadizele	36012	34	35	36	27	0	13	5	3	0	0	153
Diksmuide	32003	14	7	91	33	0	24	69	0	0	0	238
Esen	32003	0	11	25	0	0	0	0	0	0	0	36
Gits	36006	13	2	0	0	0	9	3	0	0	0	27
Handzame	32011	4	5	17	8	0	0	0	0	0	0	34
Hooglede	36006	16	6	37	11	0	0	0	0	0	0	70
Houthulst	32006	0	4	12	5	0	0	0	0	0	0	21
Ichtegem	35006	10	24	14	31	0	0	0	0	0	0	79
Houthulst	32006	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Kachtem	36008	10	0	1	0	0	0	0	0	0	0	11
Keiem	32003	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4
Klerken	32006	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Koekelare	32010	13	0	31	1	0	1	0	1	0	0	47
Kortemark	32011	0	0	4	0	0	2	9	0	0	0	15
Langemark	33040	16	24	84	0	0	0	0	0	0	0	124
Ledegem	36010	23	25	19	16	0	0	0	0	0	0	83
Lichtervelde	36011	25	16	40	13	0	0	20	16	0	0	130

Gemeente	NISnr	WONING				APPARTEMENT (+ DUPLEX)					Andere	Totaal	
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk			
Merkem	32003	6	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	11
Meulebeke	37007	15	10	35	23	0	4	15	2	3	0	0	107
Moorslede	36012	16	15	31	6	0	0	0	0	0	0	0	68
Oekene	36015	2	10	20	0	0	0	0	0	0	0	0	32
Oostnieuwkerke	36019	12	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Oostvleteren	33041	6	4	11	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Oudenburg	35014	0	0	2	8	0	0	0	0	0	0	0	10
Pervijze	32003	2	4	9	0	0	0	1	0	0	0	0	16
Poelkapelle	33040	13	17	21	0	0	0	0	0	0	0	0	51
Poperinge	33021	39	22	134	79	0	14	26	1	0	0	0	315
Roeselare	36015	218	85	349	54	0	109	128	31	6	17	0	997
Rollegem- Kapelle	36010	8	0	15	8	0	0	0	0	0	0	0	31
Rumbeke	36015	34	33	38	7	0	0	32	12	0	0	0	156
Staden	36019	0	18	9	1	0	0	0	0	0	0	0	28
Torhout	31033	4	34	114	13	0	7	15	1	0	0	0	188
Vladslo	32003	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Vlamertinge	33021	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Watou	33021	0	6	13	5	0	0	0	0	0	0	0	24
Werken	32011	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Westrozebeke	36019	18	4	53	0	0	0	0	0	0	0	0	75
Westvleteren	33041	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	22
Woumen		0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Zarren	32011	4	10	18	0	0	0	3	0	0	0	0	35
Zonnebeke	33037	4	8	37	9	0	2	6	1	0	0	0	67
Zuidschote	33011	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
		672	490	1663	419	0	192	341	69	9	17	0	3872

7.4 KANDIDAAT – HUURDERS

Het nieuwe kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, van toepassing vanaf 1 januari 2008 bracht heel wat wijzigingen mee.

Dit nieuwe kaderbesluit stipuleerde enkele ingrijpende wijzigingen

7.4.1 WIJZIGINGEN

7.4.1.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

- Eigendomsverklaring op eer moet nu bij inschrijving ingevuld en ingediend worden, zowel voor binnen- als buitenland. Vroeger moest de eigendomscontrole binnenland enkel bij de toewijzing van een sociale woning ingediend worden: nu reeds bij inschrijving en te herhalen bij de toewijzing
- Taalbereidheid van het Nederlands aantonen: dit geldt voor elke kandidaat die zich inschrijft
- Bewijs aantonen of iemand al dan niet verplichte inburgeraar is, dit geldt enkel voor bepaalde burgers (diegene die geen Belgische nationaliteit hebben en geen EU-burger zijn)
- Echtscheiding: in geval van echtscheiding zijn er extra voorwaarden wanneer er nog eigendom is.
- Gezinshereniging: de gezinsleden die eventueel het gezin zullen vervoegen maar nog niet in het land zijn, moeten toch al opgegeven worden en bij keuze van de woning moet hier ook al rekening mee gehouden worden.
- De kandidaat huurder kan reeds een maximumhuurprijs meegeven. Het is aan de verhuurder om met deze prijs rekening te houden bij toekenning van een woning.
- De bouwmaatschappij is tevens verplicht om, indien de kandidaat-huurder hier om vraagt, de gegevens door te sturen naar andere bouwmaatschappijen in hetzelfde werkgebied.
- Alle bevolkingsgegevens zijn verplicht op te vragen door de verhuurder via de kruispunt databank in tegenstelling tot vroeger waar de huurder naar de dienst bevolking werd doorgestuurd om de nodige attesten op te vragen.
- Een persoon die zich wil inschrijven moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Een persoon ingeschreven in het wachtregister kan zich niet inschrijven.

7.4.1.2 TOELATINGSVOORWAARDEN

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: als er een huwelijk is of samenlevingscontract, dan kan er enkel een woning toegewezen worden als de echtscheiding voleindigd is. Zoniet wordt die persoon samen met zijn ex-partner terug als gezin beschouwd en moeten die samen voldoen aan inkomsten- en eigendomsvoorwaarden.
- De kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 ingeschreven is, maar nog steeds in het wachtregister is geregistreerd moet op het moment van toewijzing geschrappt worden.
- Toewijzingsregels zijn aangepast en uitgebreid.
- Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden bij toewijzing wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels

7.4.1.3 EXTRA INFORMATIE AAN KANDIDAAT-HUURDER

- Extra informatie inzake registers
- Extra informatie bij bevestiging van de inschrijving (verhaalrecht, klachtenbehandeling)

7.4.1.4 TOEWIJZEN

- Rationele bezetting woning
- Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.
- Aanpassing voorrangregels: optioneel en facultatief: deze liggen vast in het intern huurreglement.

7.4.1.5 HUURWAARBORG

- Waarborgbedrag moet verplicht 2 x de basishuurprijs zijn met een maximum van € 800 (aan te passen aan index)

7.4.1.6 CONTRACTEN

- Alle contracten worden nu opgemaakt mits een proefperiode van 2 jaar: die proefperiode berust op controle van leefbaarheid, betalingen, onderhoud van de woning, opvolging taalbereidheid,...
- Dit betekent dat in die 2 jaar controles op verschillende vlakken moeten worden uitgevoerd.
- Ontbinding van het contract kan door de huurder en verhuurder tijdens de proefperiode.

7.4.1.7 INTERN HUURREGLEMENT

Dit document werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur en omvat de specifieke werking van de bouwmaatschappij bij o.a.: volgende punten:

- Toewijzingssysteem: absolute en optionele voorrangregels, rationele bezetting, chronologische volgorde
- Weigering van toewijzing door verhuurder
- Schrapingsgronden
- Ontbindingsvoorwaarden van het contract
- Waarborgregeling

7.4.2 HET REPARATIEBESLUIT

Op 14 maart 2008 was er een reparatiebesluit van de Vlaamse Regering dat het kaderbesluit van 17 oktober 2007 op een aantal onduidelijkheden van het huurbesluit heeft rechtgezet en vereenvoudigd.

Voornaamste wijzigingen waren:

- bij echtscheiding kan de verhuurder in uitzonderlijke omstandigheden gemotiveerd beslissen om de echtgenoten die geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid, niet als gezinsleden te beschouwen op voorwaarde dat zij kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworcht is.

- Voorrangsregel voor 55+: de voorrangsregel om gelijkvloerse sociale woningen met voorrang toe te wijzen aan 55+ mocht maximaal tot 31 december 2008 toegepast worden. Daarna enkel nog via opmaak van een doelgroepenplan in het intern toewijzingsreglement.

7.4.3 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2010 waren er 2964 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2010 hebben 1036 personen een nieuw aanvraagdossier ingebracht en 100 een mutatie aangevraagd.

7.4.3.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2010

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardooie	8	11	4	3	8	4	3	3	11	7	8	3	73
Beselare	3	2	6	7	3	2	2	3	3	4	4	3	42
Beveren	12	11	8	10	16	11	5	11	10	13	11	8	126
Bovekerke	0	2	2	2	2	1	1	2	0	6	6	2	26
Boezinge	3	3	4	6	6	2	2	2	2	3	4	4	41
Dadizele	3	3	8	6	4	1	4	3	4	4	5	5	50
Diksmuide	8	16	11	12	12	4	12	11	7	17	7	13	130
Emelgem	0	1	2	1	0	2	1	2	5	5	5	1	25
Esen	1	6	4	9	1	2	3	5	1	5	6	6	49
Gits	1	11	2	7	2	1	1	2	5	4	6	4	46
Handzame	1	7	5	7	2	1	2	4	5	6	6	3	49
Hooglede	3	17	8	9	3	4	1	3	9	7	9	6	79
Houthulst	2	4	3	4	0	2	3	5	0	7	5	6	41
Ichtegem	3	4	10	8	9	2	4	6	7	10	8	7	78
Ieper	2	0	0	1	0	1	1	1	0	1	3	1	11
Izegem	3	1	0	1	0	1	1	2	0	1	3	1	14
Jonkershove	2	1	1	3	0	1	1	4	0	1	3	3	20
Kachtem	1	5	1	1	2	1	1	3	3	1	7	1	27
Keiem	1	5	3	7	2	1	2	4	1	6	4	3	39
Kemmel	0	0	0	1	0	1	1	1	0	1	3	1	9
Klerken	2	1	1	4	0	2	1	4	1	4	4	3	27
Koekelare	0	4	9	9	2	2	4	3	6	8	7	5	59
Kortemark	3	10	8	9	4	3	2	4	8	10	7	4	72
Langemark	2	5	7	10	5	5	3	5	5	4	4	5	60
Ledegem	4	7	5	6	4	3	2	2	6	8	6	3	56
Lichtervelde	5	11	9	10	4	5	2	4	13	8	11	6	88
Merkem	2	3	1	4	0	2	3	5	1	5	5	3	34
Meulebeke	4	4	6	4	4	3	4	4	7	3	4	8	55
Moorslede	2	5	7	6	4	2	1	4	4	6	6	3	50
Nieuwkapelle	0	0	0	5	1	1	3	2	0	3	3	1	19
Oekene	4	8	3	5	10	8	2	4	7	5	9	5	70
Oostkamp	0	0	0	1	0	1	1	1	0	1	3	1	9
Oostnieuwkerke	1	2	2	4	0	1	3	5	0	4	5	1	28
Oostvleteren	0	2	5	3	0	2	2	2	0	4	5	3	28
Oudenburg	1	2	3	5	1	2	4	5	4	5	7	4	43
Pervijze	1	5	4	5	2	1	3	4	1	2	4	5	37
Poelkapelle	3	5	3	7	3	2	2	4	4	4	4	5	46
Poperinge	3	9	20	11	6	7	7	7	4	13	14	10	111
Roeselare	28	31	34	30	32	30	14	26	34	30	30	24	343
Rollegem-Kapelle	4	6	4	5	3	3	1	1	3	6	4	2	42
Ruislede	0	0	0	1	0	1	1	1	0	1	3	1	9
Rumbeke	13	16	10	15	18	12	6	11	17	11	12	11	152
Sint-Elooiswinkel	1	2	4	5	3	3	1	1	4	7	5	4	40
Staden	5	6	5	8	2	2	2	6	3	5	6	3	53
Tielt	0	0	0	1	0	1	1	1	0	1	3	1	9
Torhout	6	11	10	6	5	8	6	25	13	13	12	6	121
Vladslo	0	3	2	6	1	1	2	4	1	4	4	1	29

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Vlamertinge	2	2	1	3	2	1	3	1	1	3	5	1	25
Watou	0	1	4	1	1	1	1	2	1	5	5	3	25
Werken	2	3	4	7	1	1	2	2	2	6	6	3	39
Westrozebeke	2	4	3	2	1	1	2	4	1	5	4	1	30
Westvleteren	0	1	2	3	0	1	2	2	0	2	4	3	20
Woumen	1	4	2	7	0	1	2	5	1	6	5	4	38
Zarren	1	4	4	7	0	1	3	3	5	6	6	4	44
Zonnebeke	3	3	15	7	3	2	2	5	10	5	4	4	63
Zuidschote	0	0	0	3	1	1	1	1	1	2	3	2	15
Totaal	162	290	279	330	195	168	152	247	241	324	342	234	2964
Totaal inschrijvingen	68	102	129	94	89	64	53	91	100	97	73	76	1036
# mutaties	7	8	13	3	4	3	7	27	10	3	11	4	100

Volgende tendensen uit voorgaande jaren worden nog steeds waargenomen:

- Het gros van de kandidaat-huurders bestaat uit éénoudergezinnen. Of die éénoudergezinnen lang blijven bestaan na toewijzing van een woning is maar de vraag. Vele koppels komen niet in aanmerking voor een toewijzing omwille van hun inkomen. Het is een klassieke Belgische omzeiling van de wetgeving om dan het domicilieadres van één van de partners te verzetten. Dit is moeilijk te bewijzen en te bestrijden.
- Door zowel een stijging van het aantal OCMW-cliënten als het aantal allochtonen is het moeilijk om in de wijken een evenwichtige sociale mix te bekomen.
- Seniorenwoningen uit de jaren 1960-1970-1980 met 1 slaapkamer en zonder garage zijn nog moeilijk te verhuren.
- Het toenemende aantal vragen tot afwijking van de interne toewijzingsregels vanuit het dienstbetoon van politiekers, OCMW's en diverse instellingen op basis van familiale en/of financiële redenen.

In 2010 waren er in totaal 6 vragen tot afwijking waarvan er 5 kandidaten voorrang en 1 kandidaat een gelijkschakeling gevraagd hebben (optionele prioriteitsregel).

Vanuit RWO komt er meer en meer kritiek op deze voorrang en dienen zij degelijk gemotiveerd te worden om aanvaard te worden; gelijkschakeling is helemaal niet meer toegelaten.

7.4.3.2 TABEL MET OVERZICHT AANVRAGEN TOT AFWIJKING

		Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
2005	Voorrang	1	1	3	0	5	1	0	5	4	5	9	3	37
	gelijkschakeling	0	0	5	0	2	2	0	3	0	2	1	3	18
2006	Voorrang	3	3	10	1	5	4	0	0	18	5	0	1	50
	Gelijkschakeling	2	1	2	0	0	1	0	0	3	1	1	0	11
2007	Voorrang	0	0	2	0	0	2	0	1	1	1	2	2	11
	Gelijkschakeling	0	0	3	0	0	0	0	3	3	3	3	1	16
2008	Voorrang	2	2	1	0	2	1	0	0	1	2	1	0	12
	Gelijkschakeling	0	3	3	0	4	0	0	0	1	4	1	3	19
2009	Voorrang	2	0	0	0	0	0	1	0	6	0	2	1	12
	Gelijkschakeling	3	2	2	4	3	2	2	0	5	2	1	2	28
2010	Voorrang	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5
	Gelijkschakeling	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

7.4.3.3 AANTAL NIEUWE INSCHRIJVINGEN DOOR VREEMDELINGEN PER GEMEENTE

Gemeente	2009	2010
Ardooie	10	14
Beselare		6

Gemeente	2009	2010
Beveren		40
Boezinge	2	4
Bovekerke		5
Dadizele		8
Diksmuide	5	14
Emelgem		4
Esen		6
Gits		10
Handzame		8
Hooglede	9	14
Houthulst	2	7
Ichtegem	3	11
Jonkershove		4
Kachtem	3	6
Keiem		5
Klerken		5
Koekelare	3	11
Kortemark	3	9
Langemark	5	7
Ledegem	3	12
Lichtervelde	9	16
Merkem		6
Meulebeke	5	10
Moorslede	5	8
Nieuwkapelle		1
Oekene		17
Oostnieuwkerke		11
Oudenburg	0	9
Oostvleteren		4
Pervijze		6
Poelkapelle		6
Poperinge	3	18
Roeselare	84	97
Rollegem Kapelle		8
Rumbeke		41
St.Eloois Winkel		7
Sint Henricus		7
Staden	6	15
Torhout	13	10
Vladslo		6
Vlamertinge	0	4
Watou	0	5
Werken		5
Westrozebeke		12
Westvleteren		3
Woumen		5
Zarren		6
Zonnebeke	4	6
Zuidschote		3
Zwevezele		3
Totaal	177	565

Besluit: Het aantal aanvragen door allochtonen is nominaal gestegen van 177 naar 565, wat een zeer aanzienlijke stijging betekent (+ 219%). Het valt ook op dat deze inschrijvingen meer over het volledige werkgebied zijn verspreid.

7.4.3.4 AANTAL VERWITTING EN PER VRIJGEKOMEN WONING

Aantal verwittingen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	+10	Totaal
Ardoie	3	2	0	0	1	2	1	0	1	0	1	11
Beselare	3	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	6
Beveren	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Boezinge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bovekerke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dadizele	1	1	4	2	2	2	1	0	1	1	1	16
Diksmuide	2	0	4	0	0	0	1	0	0	0	2	9
Esen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gits	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Handzame	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Hooglede	1	3	1	0	0	0	1	0	0	0	0	6
Houthulst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ichtegem	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Kachtem	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Keiem	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Klerken	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Koekelare	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kortemark	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Langemark	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	3
Ledegem	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	4
Lichtervelde	2	0	0	0	0	2	1	0	0	0	1	6
Merkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Meulebeke	3	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	7
Moorslede	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
Oekene	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Oostnieuwkerke	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Oostvleteren	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
Oudenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pervijze	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	2
Poelkapelle	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	3
Poperinge	5	2	2	1	2	0	2	1	1	0	12	28
Roeselare	20	7	6	6	5	4	3	4	0	0	16	71
Rollegem-Kapelle	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
Rumbeke	3	3	2	0	1	1	1	0	0	0	2	13
Staden	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	4
Torhout	2	1	1	2	1	2	1	1	2	0	3	16
Vladslo	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
Vlamertinge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Watou	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Werken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Westrozebeke	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3

Aantal verwittigingen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	+10	Totaal
Westvleteren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zarren	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	1	3
Zonnebeke	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2
Zuidschote	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	75	29	21	22	16	17	14	7	9	1	41	252

De voornaamste reden waarom sommige woningen niet snel opnieuw verhuurd worden en meerdere kandidaat-huurders moeten aangeschreven worden ligt aan het feit dat deze woningen verouderd zijn, eventueel slecht onderhouden door de vorige huurders en/of op de lijst van “te renoveren woningen” ingeschreven staan.

Naar aanleiding van weigeringen van aanbiedingen van een huurwoning, kan de dienst verhuring sterk belast worden met administratief werk dat kon vermeden worden. Ook voor de kandidaat-huurders kan het weigeren van een woning door andere kandidaat-huurders vervelende gevolgen hebben. Vanuit verschillende hoeken van welzijnsorganisaties en vanwege betrokken kandidaat-huurders kwam dikwijls de – terechte – opmerking dat sommige huurders veel te weinig tijd kregen tussen het aanbod van de sociale huurwoning en het daadwerkelijk in huur nemen van de sociale huurwoning.

Voor de dienst Verhuring en Verkoop is het daarom nodig te onderzoeken welke de redenen zijn waarom kandidaat-huurders soms niet ingaan op het aanbod van De Mandel om een woning te betrekken. Aan de hand van een onderzoek zouden eventueel de oorzaken waarom men weigert moeten aantonen welke redenen kandidaat-huurders hebben om al dan niet een woning te nemen. Hierdoor zou De Mandel preventief kunnen optreden, waardoor er telkens minder kandidaat-huurders moeten verwittigd worden om een woning in huur te nemen, en krijgt iedereen voldoende tijd om een bestaande huurwoning op te zeggen en een nieuwe te betreden.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de redenen waarom kandidaat-huurders geweigerd hebben.

Redenen	Woning < 20 j in %	20 j < woning > 35 j in %	35 j < woning in %
1. gebonden aan vorig huurcontract	1.3%	1.5%	0.8%
2. huurprijs te hoog	4.5%	0.7%	0.0%
3. staat van de woning	2.1%	10.6%	20.5%
4. technische kenmerken v/d woning	19.6%	26.3%	38.1%
5. woonbuurt	4.2%	5.1%	3.0%
6. kh is verhuisd – brief is teruggekeerd	5.5%	6.8%	4.0%
7. verblijfsvergunning niet in orde	0.2%	0.5%	0.6%
8. geen kh meer voor sociale woning	0.8%	1.1%	1.7%
9. woning gekocht in privé-sector	0.0%	0.0%	0.0%
10. niet geantwoord op brief	50.1%	45.8%	30.2%
11. kh is overleden	0.0%	0.0%	0.0%
12. reden onbekend	9.5%	2.0%	0.1%
13. andere	2.2%	0.0%	0.0%

Het valt onmiddellijk op dat heel wat kandidaat-huurders gewoon nalaten om te antwoorden op de toewijzingsbrief. Het is onduidelijk wat hiervoor de reden is.

Uit de tabel kan men verder ook afleiden dat kandidaat-huurders hogere eisen stellen op het gebied van technische kenmerken en comfort van de huurwoningen.

In een beperkt aantal gevallen is ook de huurprijs te hoog. Dat is vooral voor nieuwe en recente woningen. In die gevallen is de referentiehuis hoger waardoor ook de huurprijs stijgt.



ORGANISATIE

8 ORGANISATIE

8.1 PERSONEEL

8.1.1 STATUUT PERSONEEL

Het Paritair Comité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting werd opgericht bij Koninklijk Besluit van 27 januari 2008 (Belgisch Staatsblad van 8 februari 2008).

Voorlopig is enkel het toepassingsgebied bepaald, maar is het paritair comité zelf nog niet samengesteld en bestaan er dus ook nog geen loons- en arbeidsvoorwaarden die eigen zijn aan dit paritair comité. In de tussentijd zijn de CAO's gesloten in de Nationale Arbeidsraad van toepassing, tenzij de bepalingen die voorheen op de werknemers van toepassing waren, voordeliger zijn. In dat geval blijven deze bepalingen immers gelden.

Meer dan 2 jaar geleden, werden de betrokken organisaties met een bericht in het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2007, gevraagd of zij voor vertegenwoordiging in aanmerkingen wensten te komen in dat nog op te richten paritair comité. In haar schrijven van 24 november 2009 heeft de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, voorgesteld om het aantal leden te bepalen op 14 gewone en 14 plaatsvervangende leden en de mandaten als volgt te verdelen:

- a. Langs werkgeverszijde
 - Association du Logement social (ALS): 2 mandaten
 - Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW): 2 mandaten
 - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: 2 mandaten
 - Vereniging van de Vlaamse erkende maatschappijen uit de sector verkoop en kredietverlening: 1 mandaat
- b. Langs werknemerszijde
 - Algemeen Belgisch Vakverbond (ABVV): 3 mandaten
 - Algemeen Christelijk Vakverbond van België (ACV): 3 mandaten
 - Algemene Centrale der Liberale Vakbonden van België: 1 mandaat
 -

Zodra het paritair comité zal zijn samengesteld, kan gestart worden met de oprichting van paritaire subcomités per gewest. Voor elk van die subcomités zal een nieuw representativiteitonderzoek moeten gebeuren met ook op de aanduiding van de organisaties.

8.1.2 EVOLUTIE IN 2010

In 1998 werd gestart met de opmaak van een nieuw arbeidsreglement, ter vervanging van het ten dele verouderde arbeidsreglement van 27 december 1977. In 2009 werd een prijsvraag uitgeschreven voor begeleiding bij het uitwerken van dat nieuwe arbeidsreglement. Op 14 april 2009 gunde de raad van bestuur deze opdracht aan Securex. Het definitieve arbeidsreglement werd goedgekeurd door het personeel op 19 augustus 2010, en bekrachtigd door de Raad van Bestuur op 24 augustus.

8.1.2.1 DIENST GEBOUWENBEHEER

Ook in 2010 kreeg geen enkele schilder een opzeg wegens einde werk. Tijdens de wintermaanden kregen ze opdrachten voor binnenwerk. Sedert 2002 bleef schilder Noël Varrewaere wegens ziekte gans het jaar medisch ongeschikt om arbeid te verrichten.

Bieke Ver Eecke, die sinds 3/9/2009 als interim de plaatsbeschrijvingen uitvoerde in vervanging van Bart Sobry, werd in 2010 definitief aangeworven.

Door de grote bouwactiviteit, vooral op het gebied van appartementenbouw, was het noodzakelijk om bijkomend poetsvrouwen aan te werven. Ann Callemeyn begon op 11 oktober als poetsvrouw in de residentie d'Oude Kliniek te Poperinge. Brigitte De Clerck begon op 19 oktober als poetsvrouw in appartementen in Roeselare en Lichtervelde.

Dieter Vanderperre werd aangeworven als schilder. Zijn contract ging in op 21 juni 2010.

8.1.2.2 DIENST BOUWPROJECTEN

Op 9 juli 2009 verleende de raad van bestuur aan Joan Devolder volledig tijdskrediet zonder uitkeringen van 1 september 2009 t.e.m. 31 augustus 2010. Hij besliste om niet meer terug te komen naar De Mandel. De taak van werftoezichter wordt definitief ingevuld door Bart Sobry.

Vanaf 1 augustus versterkt Pascal Bollaert de dienst Bouwprojecten als werftoezichter.

Op 15 september verliet Koen Verdru, diensthoofd Bouwprojecten, De Mandel. Hij werd directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij Mijn Huis te Harelbeke. Er werd onmiddellijk een vacature uitgeschreven voor deze functie, maar de drie geteste en geselecteerde kandidaten haakten in extremis af (2 hadden net werk gevonden, een ander vond de verloning te laag). Eind 2010 stond de betrekking nog steeds open.

Door het grote aantal lopende projecten bleef het werkvolume stijgen tot boven het haalbare niveau voor de dienst (40 lopende werven in oktober). Daarop werd beslist vacatures uit te schrijven voor een werftoezichter en een technisch-administratief medewerker. Tegen eind 2010 werden Wim Delanghe en Thera Brugghe geselecteerd. Zij vatten hun taak van respectievelijk werftoezichter en technisch-administratief medewerker aan begin 2011.

8.1.2.3 DIENST VERHURING, VERKOOP & KREDIETVERLENING

Ineke Perdu ging op 1 mei in zwangerschapsverlof, en keerde terug op 13 september. Zij werd vervangen door Kathleen Van De Velde, die vanaf maart in dienst trad. Aangezien ook Elise Binamé zwanger werd en zou moeten vervangen worden, bleef Kathleen in dienst om ook deze periode op te vangen.

Op 29 december ging Roland Fieuw, diensthoofd, op brugpensioen. Roland werkte bij De Mandel sedert 1973. Sinds 1 oktober kwam Mirose De Baecke als zijn opvolgster in dienst.

8.1.2.4 DIENST KWALITEIT, ICT, PERSONEEL EN ORGANISATIE

Na de toekenning van een erkenning door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap m.b.t. de subsidieaanvraag van De Mandel voor de aanwerving van een huisbewaarder binnen de lokale diensteneconomie, besliste de Raad van Bestuur deze functie aan te bieden aan Patrick Boudry. Zijn

taken bestaan vooral uit het toezicht houden in sommige appartementsgebouwen, kleine herstellingen en ondersteunende taken. Hij wordt gecoacht door de dienst Tweezijdig.

8.1.2.5 DIENST BOEKHOUDING EN FINANCIËN

In voorbereiding op de vervanging van Friedel Verghote, die in januari 2011 in zwangerschapsverlof ging, werd Belinda Geraerts aangeworven vanaf 22 november 2010.

Op 30 juli verliet Peter Van Hauwaert, Financiële Planning, De Mandel. Hij werd vervangen door Evelien Chys vanaf 13 september 2010.

8.1.2.6 JOBSTUDENTEN

Er hebben 5 jobstudenten gewerkt bij De Mandel in de zomermaanden van 2010. Magali Kimpe (Roeselare), Sara Ghysel (Roeselare), Gaëlle Ouvrein (Roeselare), Jerina Sercu (Ardoonie) en Sofie Dejonckheere (Roeselare) werkten voor de diensten Gebouwenbeheer, Verhuring, Verkoop & Kredietverlening en Boekhouding & Financiën en werden hoofdzakelijk ingeschakeld om te helpen bij de inventarisatie van te verhuizen materialen in de Groenestraat, en het verplaatsen van het archief, in het kader van de nakende afbraak van de burelen aldaar.

8.1.3 PERSONEELSSAMENSTELLING

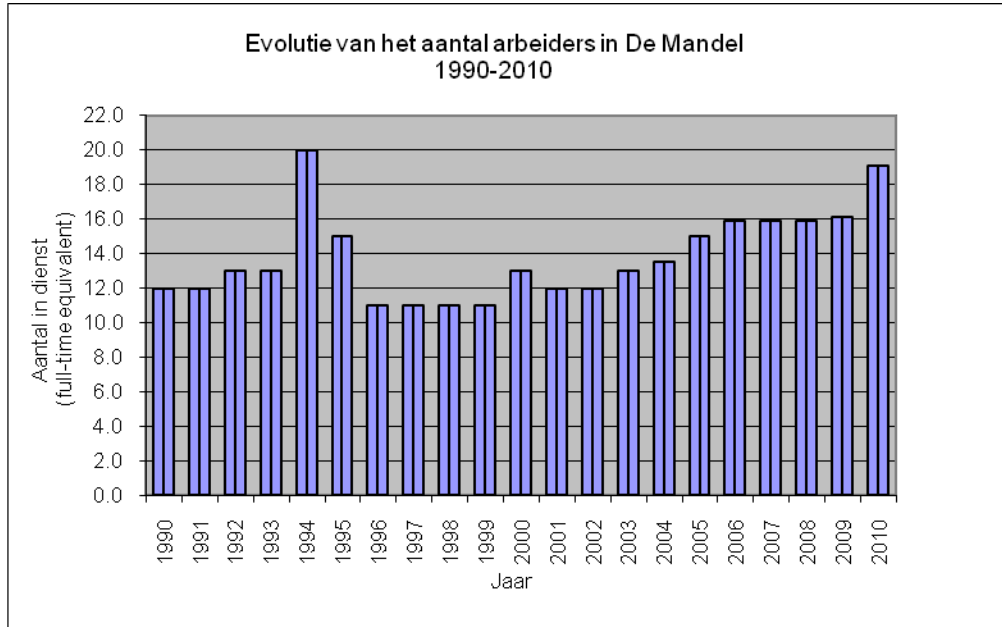
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Fieuw Roland	21/09/1950	Hoofd Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	0	Bediende	10/07/1973	19/12/2010
Bouten Yvan	10/10/1958	Metser	voltijds	1	Arbeider	01/08/1973	
Dedrie Roby	29/03/1963	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	03/08/1987	
De Weduwe Dieter	15/07/1967	Hoofd Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Vermeulen Brecht	17/06/1969	Directeur	voltijds	1	Bediende	01/09/1992	
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	voltijds	1	Bediende	01/07/1994	
Desmet Freddy	06/11/1950	Metser	voltijds	1	Arbeider	29/05/1995	
Vulsteke Kris	16/02/1969	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/11/1995	
Verstraete Patricia	18/10/1972	Werftoezichter Bouwprojecten	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	04/07/1996	
Vlieghe Carl	18/01/1966	Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur	voltijds	1	Bediende	17/08/1998	
Rabau Hendrik	21/11/1953	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	21/06/1999	
Varrewaere Noël	11/04/1948	Schilder	voltijds	1	Arbeider	16/03/2001	Ziek
Van Gheluwe Inge	28/05/1972	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/05/2001	
Ingels Koen	25/04/1970	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/06/2001	
Meersdom Marnix	30/01/1952	Medewerker Gebouwenbeheer	halftijds	0.50	Bediende	11/08/2002	
Proot Nadine	07/10/1966	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	06/01/2003	
Sobry Bart	03/11/1980	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	08/09/2003	
De Loose Peter	15/04/1971	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	06/10/2003	Ziek
Godderis Saskia	01/05/1979	Poetsvrouw	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	09/02/2004	Ziek
Decoene Mario	27/10/1968	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Depuis Walter	19/07/1951	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Vanderperre Didier	01/11/1969	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Verpoucke Ronny	04/11/1954	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Vanhee Germain	15/02/1951	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	18/03/2004	
De Witte Kris	28/01/1967	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	19/04/2004	
Van Hauwaert Peter	23/05/1981	Financieel planner	voltijds	1	Bediende	05/07/2004	31/7/2010
Wyseur Ivan	12/08/1970	Medewerker Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium	deeltijds 3/5	0.60	Bediende	01/10/2004	

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Dierckens Lizy	16/11/1967	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	14/02/2005	
Perdu Ineke	27/07/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/03/2005	
Verdrú Koen	29/09/1960	Hoofd Bouwprojecten	voltijds	0	Bediende	27/06/2005	15/09/2010
Devolder Joan	08/08/1953	Werftoezichter	volledig	0.00	Bediende	01/02/2006	31/08/2010
Bauwens Gudrun	03/05/1974	Secretariaatsmedewerker	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	18/09/2006	
Verghote Friedel	06/10/1976	Medewerker Administratie en Financiën	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	13/02/2008	
Binamé Elise	30/05/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/06/2008	
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	12/01/2009	
Declair Carine	18/05/1965	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	12/01/2009	
Mistiaen Hanne	07/01/2009	Medewerker KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	voltijds	1	Bediende	12/01/2009	
Depreitere Sibille	24/06/1972	Medewerker Gebouwenbeheer	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/04/2009	
Boudry Patrick	02/01/1960	Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie	voltijds	1	Arbeider	01/07/2009	
Ver Eecke Bieke	08/07/1980	Medewerker Gebouwenbeheer / plaatsbeschrijvingen	voltijds	1	Bediende	03/09/2009	
Debakker Andy	16/01/1976	Hoofd Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	28/09/2009	
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Stafmedewerker Juridische Zaken en Interne Controle	voltijds	1	Bediende	01/12/2009	
Bollaert Pascal	08/07/1980	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	
Chys Evelien	12/07/1982	Medewerker Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	13/09/2010	
De Baecke Mirose	03/05/1958	Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	11/10/2010	
De Clerck Brigitte	12/04/1959	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	19/10/2010	
Van De Velde Kathleen	23/04/1966	Medewerker Verhuring	interim	1.00	Bediende	09/03/2010	
Maertens Chris	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Totaal FTE:				44.2			

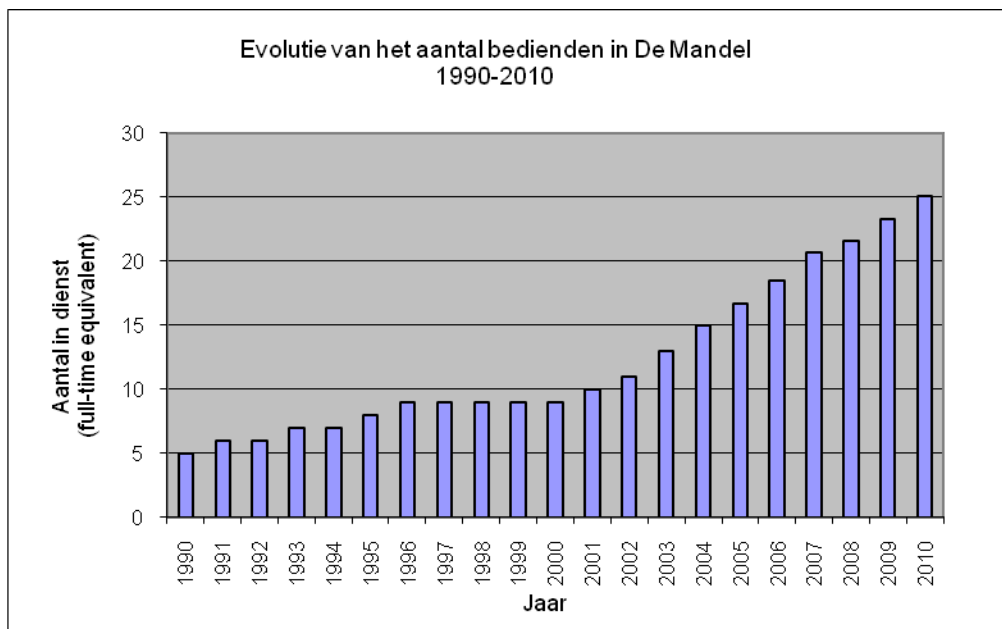
De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

8.1.4 EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

8.1.4.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 - 2010



8.1.4.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2010



8.2 ONDERNEMINGSPLAN

Net zoals in 2009 diende De Mandel in 2010 opnieuw geen ondernemingsplan op te maken voor het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

8.3 INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE

8.3.1 TELEFONIE

Op 1 april 2009 diende de Huurdersadviesraad van De Mandel een advies in bij de Raad van Bestuur met betrekking tot het herstellingsbeleid van De Mandel. Eén van de voorstellen was om een permanentiedienst te voorzien voor noodoproepen. Buiten de kantooruren was De Mandel immers niet bereikbaar, tenzij via een antwoordapparaat.

Er is sinds juli 2009 een beurtrol ingevoerd voor het bediendenpersoneel van De Mandel. Elke week krijgt een medewerker een permanentie-gsm mee naar huis. Zo kunnen de oproepen toch onmiddellijk beantwoord worden, en kan er ingegrepen worden in noodsituaties.

Het nummer wordt niet gepubliceerd, maar alleen meegedeeld in de antwoordboodschap van De Mandel buiten de kantooruren.

In 2010 kwamen gemiddeld 5 oproepen per maand binnen op de permanentiegsm, of ongeveer 1 per week. De helft daarvan waren eigenlijk niet echt dringende zaken. Een aantal personeelsleden ervoeren de permanentie als een grote last (vooral in verlofperiodes). Daarom overweegt De Mandel om in 2011 over te stappen naar een meldkamersysteem.

8.3.2 INFORMATICA

8.3.2.1 HARDWARE

In 2010 werden 10 pc's vervangen

8.3.2.2 SOFTWARE

In mei 2006 schafte De Mandel ERP-software aan van de firma Ordiges uit Zaventem. Het pakket bevatte modules voor boekhouding, huuradministratie, onderhoud en herstellingen, achterstallenbeheer, stockbeheer en afschrijvingen.

Wat als ERP pakket werd verkocht bleek nadien toch hoofdzakelijk uit losstaande modules te bestaan, die weliswaar op dezelfde database geënt waren, maar toch een heleboel noodzakelijke links ontbeerden.

In de 3 ½ jaren waarin de Ordigessoftware gebruikt werd zijn voortdurend fouten en tekorten opgedoken. De snelheid en accuraatheid waarmee Ordiges op de foutmeldingen en structurele anomalieën reageerde liet te wensen over. Weliswaar kon de consultant die het implementatieproces begeleidde in veel gevallen pleisters leggen op de wonden, toch moesten we vaststellen dat Ordiges niet de structuur

had die adequaat kon reageren op problemen. Het gevolg was dat er na drie jaar nog steeds fundamentele tekorten waren aan het programma (zoals Franstalige menu-items, errors, onvoldoende geteste wijzigingen die het programma doen crashen, enz...). Dit bracht ook interne spanningen tussen de verschillende diensten met zich mee.

Eind 2008 ontstond het idee om deze software aan de kant te schuiven, en op zoek te gaan naar een beter alternatief. Op 27 april 2009 publiceerde De Mandel een algemene offerteaanvraag voor de ontwikkeling van geïntegreerde software voor beheer van verhuring, klantenrelaties, facilitair management, boekhouding, klachten en vastgoedinventarisatie. Op 22 juni werden de biedingen geopend.

Uiteindelijk werd de opdracht gegund aan de firma Desk Solutions, de vroegere leverancier van FiadPro en Sociopack, de boekhouding- en administratiesoftware waar De Mandel tot 2006 mee werkte. Op 14 juli 2009 werd de gunning gepubliceerd. In augustus werd een aanvang gemaakt met de analyses.

Vertrekkend van de bestaande pakketten FIAD Pro (boekhouding) en SOCIOPACK (huuradministratie) werden de volgende onderdelen (bij)geprogrammeerd:

- Module foto's
- Module meldingen en werkbons
- Module dossierbeheer
- Module klachtenbeheer
- Module rappelbeheer en procedures
- Link tussen FIAD en SOCIOPACK
- Navigatiescherm

8.3.2.2.1 Foto's

De Mandel verzamelde een heleboel fotomateriaal van haar woningen in de laatste jaren. Dat gebeurt bij oplevering, plaatsbeschrijvingen, controlebezoeken, etc. Ook plannen (kadaster- en metingsplannen, architectenplannen enz... worden digitaal opgeslagen. De module foto's maakt het mogelijk om afbeeldingen in te lezen, weer te geven en af te drukken bij elke eenheid in het patrimonium.

8.3.2.2.2 Meldingen en werkbons

Deze module laat toe voor elke technische vraag een melding op te maken, en daaraan eventueel één of meerdere werkopdrachten te koppelen. Wanneer de opdrachten uitgevoerd zijn, kunnen ze afgeboekt worden en automatisch doorgestuurd worden naar de boekhouding, ter facturatie. De gegevens blijven bewaard, zodat er een digitaal technisch archief per woning en huurder ontstaat.

8.3.2.2.3 Dossierbeheer

De Mandel heeft verschillende administratieve dossiers lopen per huurder/kandidaat-huurder. Elk jaar worden inkomstgegevens opgevraagd, elk oneven jaar is er een actualisatie van het register van kandidaat-huurders. Om de documentenflow goed te kunnen opvolgen, kunnen administratieve dossiers aangemaakt worden waaraan een historiek van contacten kan gelinkt worden. Zo heeft elke medewerker binnen De Mandel een zicht op het dossier en wat er reeds allemaal gebeurd is.

8.3.2.2.4 Klachtenbeheer

De Mandel maakt onderscheid tussen twee soorten klachten: Sociale klachten, en klachten over de maatschappij en haar dienstverlening. Deze laatste moeten behandeld worden volgens de richtlijnen van het Klachtendecreet. Jaarlijks moeten ze gerapporteerd worden aan de Vlaamse Ombudsdienst en aan het agentschap Inspectie van RWO. Sociale klachten behelzen meestal onenigheid tussen huurders onderling, lawaaihinder, leefbaarheidsproblemen. De module klachten maakt het mogelijk ook hier een

historiek van contacten, briefwisseling, huisbezoeken enz... bij te houden, zodat bij elke binnenkomende klacht door eender welke medewerker gemakkelijk kan nagegaan worden of er een voorgeschiedenis is. Het registreren van alle contacten komt ook van pas wanneer het tot een rechtszaak komt.

8.3.2.2.5 Rappelbeheer en procedure-opvolging

In deze module kan men eenvoudig alle stadia van rappelbeheer opvolgen, van eerste rappelbrief tot gerechtelijke procedure met uitzetting. Ook andere gerechtelijke procedures, zoals de collectieve schuldenregeling, procedure wegens huurschade of leefbaarheid kunnen hier opgevolgd worden.

8.3.2.2.6 Link tussen FIAD en SOCIOPACK

De Mandel liet een link programmeren tussen het boekhoudpakket FIAD Pro en het huuradministratiepakket SOCIOPACK, waardoor elke verrichting die in Sociopack wordt geregistreerd, automatisch doorgegeven wordt aan de boekhouding. Aangezien we met een analytische boekhouding werken, is het vooral interessant dat alle componenten van de huurprijsberekening meteen op de juiste kostenplaatsen en kostensoorten worden afgeboekt. Ook berekeningen met terugwerkende kracht – vroeger een bron van veel manueel rekenwerk – worden nu automatisch naar de juiste posten verdeeld.

8.3.2.2.7 Navigatiescherm

Als verbindingsschakel tussen alle modules dient een navigatiescherm dat zichtbaar wordt aan de rand van het scherm. Op dat scherm wordt de status van elke lopend dossier in een andere module zichtbaar gemaakt. Het scherm bevat knoppen voor rappels, klachten, grijze lijst (slecht onderhoud), meldingen, commentaren, woning, persoonsgegevens, kandidaatgegevens en betalings situatie. Wanneer een dossier openstaat, bijvoorbeeld een gerechtelijke procedure, dan wordt, telkens als de persoon in kwestie opgeroepen wordt in één of andere module, een rode knop zichtbaar die, wanneer je erop klikt, onmiddellijk het dossier in kwestie oproept. Dit vermijdt fouten in de administratie doordat personeelsleden van andere diensten niet op de hoogte zijn. Wanneer een exhuurder zich opnieuw wenst in te schrijven, zien de mensen die de inschrijving doen onmiddellijk of er bijvoorbeeld nog huurachterstallen of schulden zijn van bij de vorige verhuring, ook al is die jaren geleden.

8.3.3 COMMUNICATIE

8.3.3.1 BROCHURES

Via Tweezijdig werden ook in 2010 een aantal publicaties verzorgd ten behoeve van het cliënteel. Zie daarover het hoofdstuk Tweezijdig.

8.3.3.2 WEBSTEK


Nog steeds is de webstek – www.demandel.be - een belangrijk communicatiemiddel. Demandel.be lokt elke dag gemiddeld 135 unieke bezoekers. Het werkelijke aantal ligt echter hoger, want het eigen personeel en alle surfers die op Woonnet zitten, het netwerk van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, zitten achter een firewall, hebben bijgevolg hetzelfde IP-adres, en tellen slechts als één bezoeker.

Door het stijgend gebruik van de website moest het hostingpakket uitgebreid worden. De site is nu 2 Gb groot, en er is rekening gehouden met een bandbreedteverbruik van 20Gb per maand. Vooral het beeldmateriaal genereert veel bandbreedteverbruik.



START
DE MANDEL
CONTACT
HUREN
KOPEN
LENEN
HERSTELLINGEN
INFO
DOWNLOADS
TWEEZIJDIG

Zoeken op site:



Zoek premies met
de PREMIEZOEKER

| Snelinfo | Belangrijke mededelingen | Welkom |

Snelinfo



Aanvraagpakket



Wachttijst



Wooncalculator



Mail ons



Projecten

Belangrijke mededelingen

- 21-12-2010 Huurprijberekening 2011 fout - alle huurders krijgen nieuwe berekening
- 21-12-2010 Burelen gesloten van 24 december 2010 tot en met 3 januari 2011
- 17-12-2010 Vacature diensthoofd Bouwprojecten nog steeds open
- 08-11-2010 Vacature diensthoofd Bouwprojecten en 2 werftoezichers
- 29-10-2010 De Mandel gesloten op 2, 11 en 12 november
- 26-10-2010 Vacature werftoezichter
- 27-09-2010 Geslaagde viering Trefdag 90 jaar
- 16-09-2010 Burelen gesloten op 16 september
- 10-09-2010 TREFDAG WONEN IN ONT-WIKKELING (90 jaar De Mandel)
- 01-09-2010 Nieuwe openingsuren vanaf 1 september!



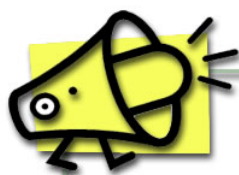
<<< vorige 10 <<<

Er zijn geen fundamentele veranderingen doorgevoerd in 2010.

Ook intern wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de informatie op de website. Zo worden inschrijvingsformulieren, woningkeuzeformulieren, infofiches van de woningen, gegevens over onderhoudscontracten, enz... afgehaald door het eigen personeel bij het vervullen van de dagelijkse dagtaak.

Door de implementatie van nieuwe software voor de diensten Verhuring, verkoop en kredietverlening, Bokhouding en Gebouwenbeheer is de uitbreiding van de website wat vooruitgeschoven. In de toekomst wil De Mandel de informatie op de website gestaag gaan uitbreiden met bouwtechnische en administratieve gegevens van het patrimonium, fotomateriaal, plannen, enz... De verzameling daarvan is al bezig. In 2010 werd veel beeldmateriaal toegevoegd aan de woningcartotheek (de verzameling van alle beeldmateriaal over het patrimonium). Nu moet dit nog online gezet worden.

De dienst Tweezijdig heeft een aparte webstek, www.tweezijdig.be, waarin de werking rond huurdersparticipatie, de huurdersadviesraad, de communicatie met huurders enz... aan bod komen.



TWEEZIJDIG

DE STEM VAN DE HUURDERS IN DE MANDEL



- Start
- De stem van de huurders
- Huurdersadviesraad
- Informatiebeleid
- Wergroepen
- Conciërges
- Contact

START

Welkom op de webstek van Tweezijdig!

Op deze webpagina's kunt u het reilen en zeilen van Tweezijdig op de voet volgen. U vindt er alles wat u moet weten over onze werkgroepen, onze enquêtes en onderzoeken, de Huurdersadviesraad... en nog zoveel meer.

Over Tweezijdig

Tweezijdig is een dienst van De Mandel en heeft als doel de stem van de huurders in De Mandel te laten horen.

In 2003 gingen sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel en Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen, toen nog RISO West-Vlaanderen, samen in zee. Het project kreeg de naam Tweezijdig.

Doel van de samenwerking:

- de verhoudingen tussen De Mandel en de huurders verbeteren;
- de inspraakchansen van huurders te vergroten.

Door een actieve relatie met haar huurders op te bouwen, wil De Mandel haar dienstverlening verbeteren en een woonbeleid voeren dat sterker aansluit bij de noden van haar huurders.

Na drie jaar had het project zijn strepen verdiend:

- bijna de helft van de huurders werd bevraagd in een huurderonderzoek;
- het informatiebeleid werd als gevolg daarvan grondig herbekeken;
- huurders werden uitgenodigd om een actieve rol te spelen via diverse vergaderingen en werkgroepen;
- er werd een basis gelegd voor een structurele verankering van de stem van de huurders binnen De Mandel.



Na drie jaar werking werd duidelijk dat Tweezijdig in de schoot van De Mandel diende verankerd te worden. Sinds september 2006 is dit een feit: Tweezijdig werd een dienst van De Mandel.

Nieuws

2e termijn HAR

De tweede termijn van de huurdersadviesraad ging officieel van start op 21 september. Op de eerste bijeenkomst van het nieuwe jaar was hoofdinspecteur Wouter De Lombaerde gastspreeker.

Lees hierover meer...

De Mandel 90 jaar

8.4 RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergaderde op:

- 26 januari 2010
- 23 februari 2010
- 23 maart 2010
- 13 april 2010
- 25 mei 2010
- 22 juni 2010
- 24 augustus 2010
- 21 september 2010
- 26 oktober 2010
- 23 november 2010
- 28 december 2010

8.5 DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité vergaderde op:

- 7 januari 2010
- 21 januari 2010
- 4 februari 2010
- 18 februari 2010
- 4 maart 2010
- 1 april 2010
- 8 april 2010
- 22 april 2010
- 6 mei 2010
- 20 mei 2010
- 3 juni 2010
- 17 juni 2010
- 19 augustus 2010
- 9 september 2010
- 7 oktober 2010
- 21 oktober 2010
- 4 november 2010
- 18 november 2010
- 2 december 2010
- 16 december 2010

8.6 VOORBEREIDEN BOUW VAN NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224

Zoals gemeld in het jaarverslag over de activiteiten over 2008, werden de voorbereidingen getroffen om de administratieve diensten te gaan herhuisvesten in nieuwe kantoren aan de Groenestraat, waardoor alle medewerkers opnieuw op één enkele locatie zouden gecentraliseerd worden.

Op 4 december 2008 werden de offertes, kaderend in de eerste fase van de architectuurwedstrijd, geopend. In zitting van 23 december 2008 besliste de raad van bestuur om 5 architectenbureaus te selecteren om deel te nemen aan de tweede fase.

Op 24 februari 2009 besliste de raad van bestuur, zich baserend op het advies van de jury van 20 februari 2009 die zich had beraden over de offertes die in het kader van de tweede fase werden ingediend, om de opdracht te gunnen aan het architectuurbureau Vaneeckhout, en haar partners Ingenium en Establis.

Het voorontwerp werd door de raad van bestuur aanvaard in oktober 2009. De bouwaanvraag werd ingediend bij het agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid te Brugge op 24 december 2009.

Het concept van het gebouw is ontworpen om energiezuinig te zijn. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van warmtepompen en betonkernactivering.

Het personeel werd betrokken bij de uitwerking van het concept. Elke dienst kreeg de kans eventuele bemerkingen te maken, wensen te formuleren en suggesties te doen.

In de zomer van 2010 verhuisden alle bedienden van de diensten Bouwprojecten en Gebouwenbeheer van de Groenestraat naar de Botermarkt. Daar werden ze voorlopig ondergebracht in vroegere archiefruimtes en leeggekomen studio's, die voor de resterende twee jaar ingericht werden als bureelruimte. Het archief werd gestockeerd in containers die in het atelier opgesteld staan.



In december 2010 vatte men de werkzaamheden aan. Er werd een witte scheidingswand geplaatst binnen in het gebouw (zie foto). De voorste helft van het bestaande gebouw werd gesloopt en de aannemer startte met het wegpompen van het grondwater. Het nieuwe gebouw zou water- en winddicht moeten zijn tegen december 2011.

Einde van de werken en vermoedelijke verhuisdatum is voorzien eind 2012.

8.7 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31/12/2010 over volgend wagenpark:

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
HVD945	1997	Nissan Almera
ECI653	2001	Citroën Evasion
NJP603	2003	Opel Movano
AYL670	2003	Opel Combo
SVG242	2004	Citroën Berlingo
TIR496	2005	Opel Movano
RFR576	2006	Fiat Ducato
VRY446	2006	Opel Combo

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
VRY444	2006	Opel Combo
YKE672	2008	Peugeot Partner
1L378	2008	Ford Transit
675ASG	2009	Citroën C8
739AUM	2009	Dacia Sandero
736AUM	2009	Dacia Sandero

8.8 SOCIAAL VERSLAG

8.8.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel als sociale bouwmaatschappij heeft als maatschappelijke zetel Botermarkt 30 te Roeselare. De burelen zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten
Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

8.8.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen zich voor bepaalde gemeenten ook wenden tot de zitdagen die door de afgevaardigden van De Mandel worden gehouden en wel te:

- Diksmuide: eerste maandnamiddag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in dienstencentrum "Patershove" te Diksmuide.
- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdagnamiddag van de maand tussen 15.30 uur en 16.30 uur in de polyvalente zaal naast de bibliotheek.
- Lichtervelde: laatste dinsdagnamiddag van de maand tussen 15.15 en 16.30 uur in OCMW Lichtervelde.
- Poperinge: laatste vrijdagnamiddag van de maand tussen 14.00 en 15.00 uur in het voorgebouw van de gemeentelijke politie in de Veurnestraat en tussen 15.00 en 16.00 uur in het buurthuis Korenbloemweg 3.
- Torhout: laatste dinsdagnamiddag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in de schepenzaal van het stadhuis;
- Staden: vanaf november 2009 - eerste woensdag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in OCMW Staden.

In 2010 telden we 249 raadplegingen (272 in 2009) op de diverse zitdagen. Dit is opnieuw een daling tot zelfs het laagste aantal sinds 2004. We stellen vast dat een aantal zitdagen gemiddeld bijzonder weinig bezoekers trekken. Een evaluatie van de zitdagen waarbij getoetst wordt of de kost opweegt tegen de opbrengst dringt zich op.

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.

8.8.2.1 OVERZICHT ZITDAGEN DIKSMUIDE (EERSTE MAANDAG VAN DE MAAND)

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
JANUARI	GEEN ZITDAG						
FEBRUARI	6	4	1		1		
MAART	4	3	1				
APRIL	GEEN ZITDAG						
MEI	4	3	1				
JUNI	1	1					
JULI	8	1	2		4		1
AUGUSTUS	8	2	2		4		
SEPTEMBER	4	3	1				
OKTOBER	2	1	1				
NOVEMBER	GEEN ZITDAG						
DECEMBER	2	1	1				
TOTAAL	39	19	10	0	9	0	1

Gemiddeld: 4.33

8.8.2.2 OVERZICHT ZITDAGEN LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
JANUARI	GEEN ZITDAG						
FEBRUARI	4	2			1		1
MAART	6	5				1	
APRIL	GEEN ZITDAG						
MEI	11	7	2		1		1
JUNI	0						
JULI	11	3	1		6	1	
AUGUSTUS	3	1	2				
SEPTEMBER	5	2	1		2		
OKTOBER	7	5	1			1	
NOVEMBER	GEEN ZITDAG						

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
DECEMBER	3	2	1				
TOTAAL	50	27	8	0	10	3	2

Gemiddeld: 5.56

8.8.2.3 OVERZICHT ZITDAGEN LICHTERVELDE (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND) – VANAF 1 JUNI 2008

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
JANUARI	3				2	1	
FEBRUARI	0						
MAART	4	3					1
APRIL	1	1					
MEI	GEEN ZITDAG						
JUNI	6	2	1		1	1	1
JULI	GEEN ZITDAG						
AUGUSTUS	GEEN ZITDAG						
SEPTEMBER	2	2					
OKTOBER	3	1	2				
NOVEMBER	3	1	2				
DECEMBER	GEEN ZITDAG						
TOTAAL	22	10	5	0	3	2	2

Gemiddeld: 2.75

8.8.2.4 OVERZICHT ZITDAGEN POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
JANUARI	9	4		1	2		2
FEBRUARI	GEEN ZITDAG						
MAART	17	7	2		3	1	4
APRIL	18	11			1		6
MEI	GEEN ZITDAG						
JUNI	14	5			4	1	5
JULI	GEEN ZITDAG						
AUGUSTUS	16	8	3	1	1	1	2
SEPTEMBER	12	4			2		6

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
OKTOBER	13	6			2	1	4
NOVEMBER	12	6				1	2
DECEMBER	GEEN ZITDAG						
TOTAAL	111	51	5	2	15	5	31

Gemiddeld: 13.88

8.8.2.5 OVERZICHT ZITDAGEN TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
JANUARI	0						
FEBRUARI	1	1					
MAART	2	2					
APRIL	2	2					
MEI	GEEN ZITDAG						
JUNI	6	3			2	1	
JULI	GEEN ZITDAG						
AUGUSTUS	GEEN ZITDAG						
SEPTEMBER	1	1					
OKTOBER	2	2					
NOVEMBER	1	1					
DECEMBER	GEEN ZITDAG						
TOTAAL	15	12	0	0	2	1	0

Gemiddeld: 1.875

8.8.2.6 OVERZICHT ZITDAGEN STADEN (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

MAAND	TOTAAL	KANDIDAAT HUURDER	HERSTELLING	OPZEG	HUUR	AANKOOP LENING	DIVERSE
JANUARI	3	3					
FEBRUARI	1	1					
MAART	2	2					
APRIL	1	1					
MEI	3	1	2				
JUNI	0						
JULI	1	1					
AUGUSTUS	0						
SEPTEMBER	1		1				
OKTOBER	0						
NOVEMBER	GEEN ZITDAG						
DECEMBER	0						
TOTAAL	12	9	3	0	0	0	0

Gemiddeld: 1.09

8.8.2.7 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

Jaar	Aantal
1999	192
2000	202
2001	212
2002	234
2003	295
2004	292
2005	308
2006	264
2007	319
2008	373
2009	272
2010	249

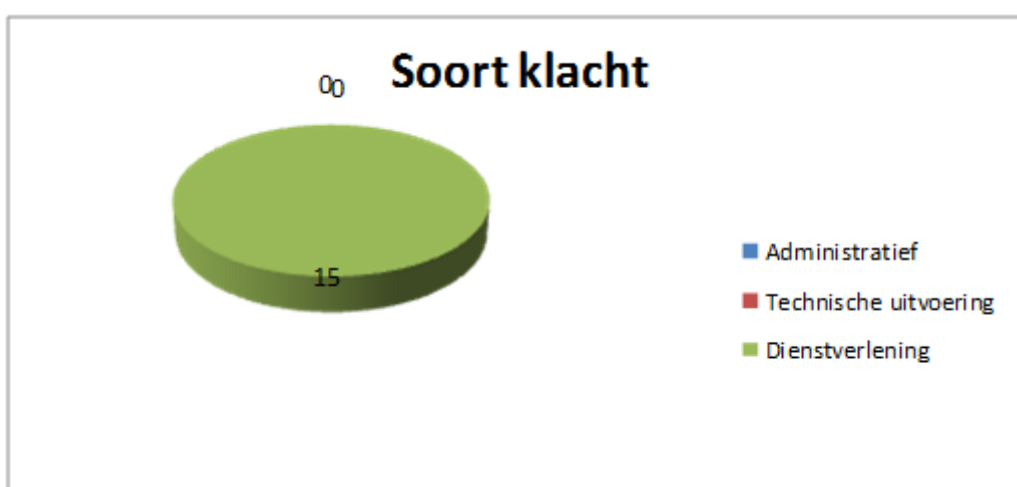
8.9 KLACHTENBEHANDELING

8.9.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2010 werden **15 klachten** geregistreerd conform het Klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen). Deze klachten gaan over De Mandel en haar dienstverlening.

Alle **15** klachten waren ontvankelijk.

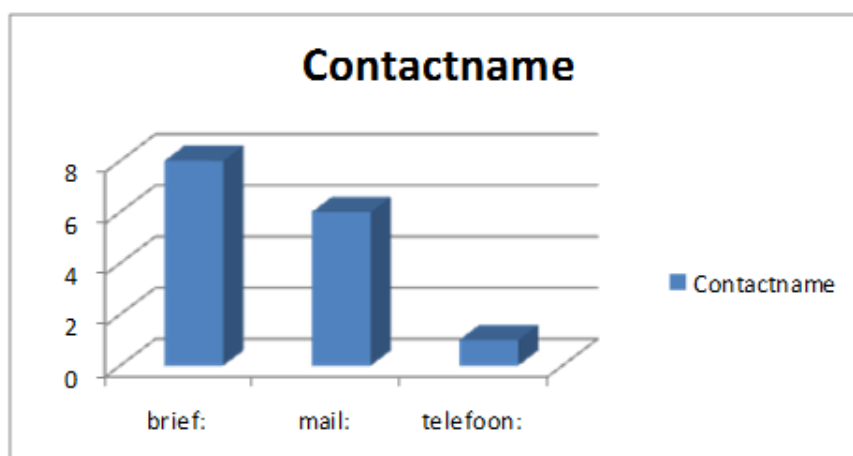
8.9.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



Opmerking: Dit jaar betroffen alle klachten een te lange behandeltermijn van gemelde problemen.

8.9.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

Communicatie	Aantal
brief:	8
mail:	6
telefoon:	1



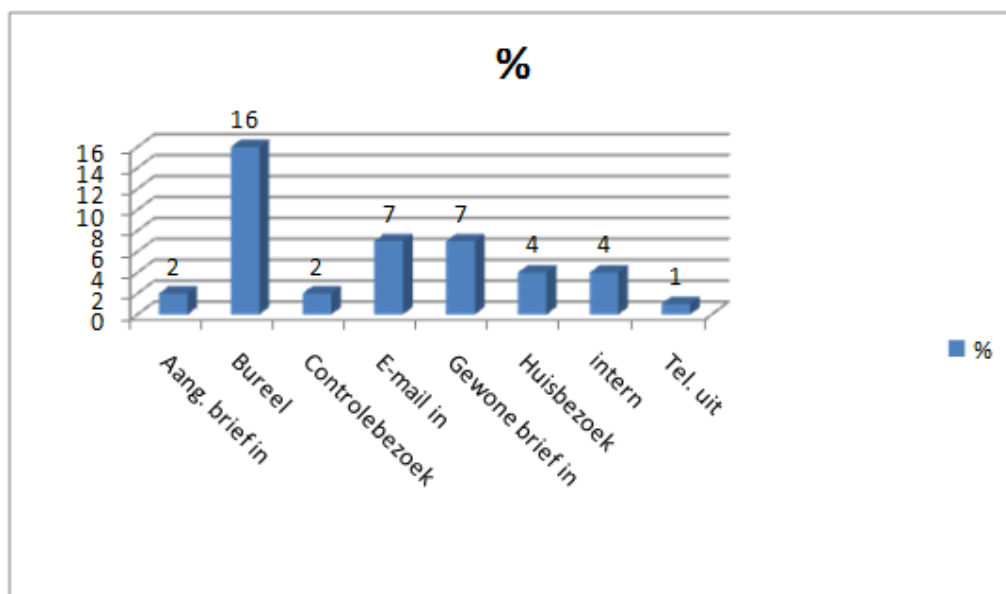
8.9.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

Regelmatig komen klachten binnen over burenruzies, hinder van de burenen in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie. Er wordt echter lage prioriteit gegeven aan deze vorm van klachten. De bouwmaatschappij ervaart immers dat mensen De Mandel heel vaak willen inschakelen zonder dat zijzelf al een eerste stap gezet hebben om een conflict te regelen. Bovendien was er ook in 2010 vanwege de opstart van het nieuwe softwarepakket nog steeds weinig ruimte en tijd om dergelijke zaken afdoende te behandelen. Mensen worden zoveel mogelijk doorverwezen naar bevoegde diensten, zoals woonbegeleiding, OCMW en politie. Klagers die niet zelf een inspanning gedaan hebben om een conflict op te lossen, wordt meegedeeld dat De Mandel niet tussenkomt voor zij zelf blijkt gegeven hebben van bereidheid om aan het probleem te werken.

Voor wat betreft de meldingen van huurfraude beschikt De Mandel over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Op basis van meterstanden is het mogelijk niet-verbruik te bewijzen, maar dan nog is een vonnis van de vrederechter nodig om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen. Onwettige bijwoners zijn heel wat moeilijker te betrappen. De enige mogelijkheid is aan de politie vragen een vaststelling van woonst te doen. Pas als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast kan De Mandel de huurprijs wijzigen, of andere maatregelen nemen.

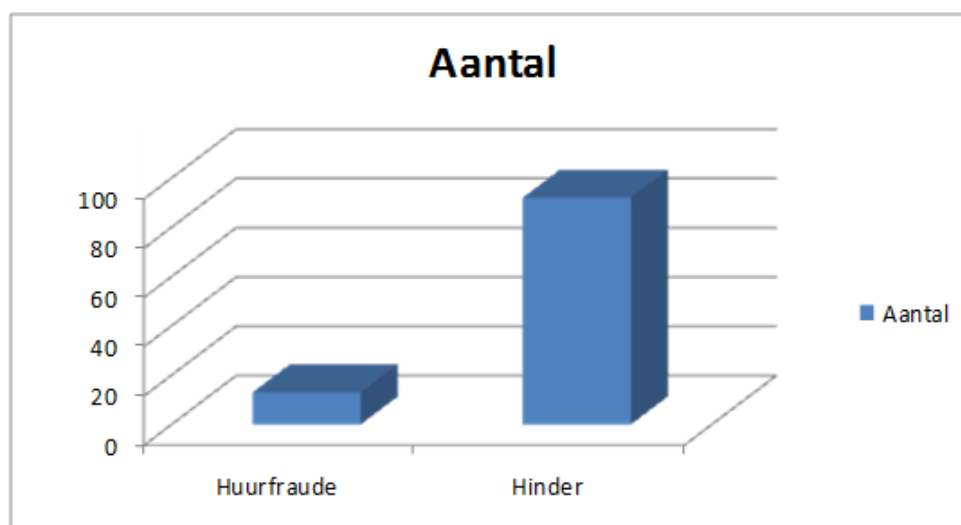
8.9.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

Communicatie	Aantal
Aang. brief in	2
Bureel	16
Controlebezoek	2
E-mail in	7
Gewone brief in	7
Huisbezoek	4
intern	4
Tel. uit	1
Tel.in	57
Website	1
Zitdag	4



8.9.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 105 binnengekomen meldingen gingen er 13 over huurfraude. 92 gingen over hinder.

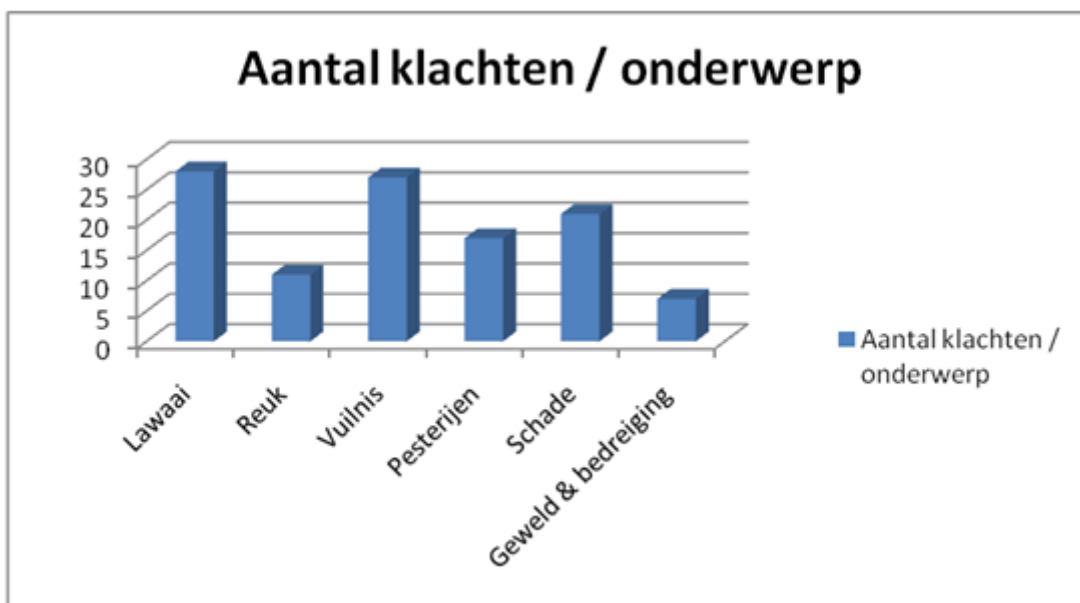


8.9.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten bestaat uit een combinatie van hinderlijkheden. De percentages worden weergegeven t.o.v. het totaal aantal klachten (92).

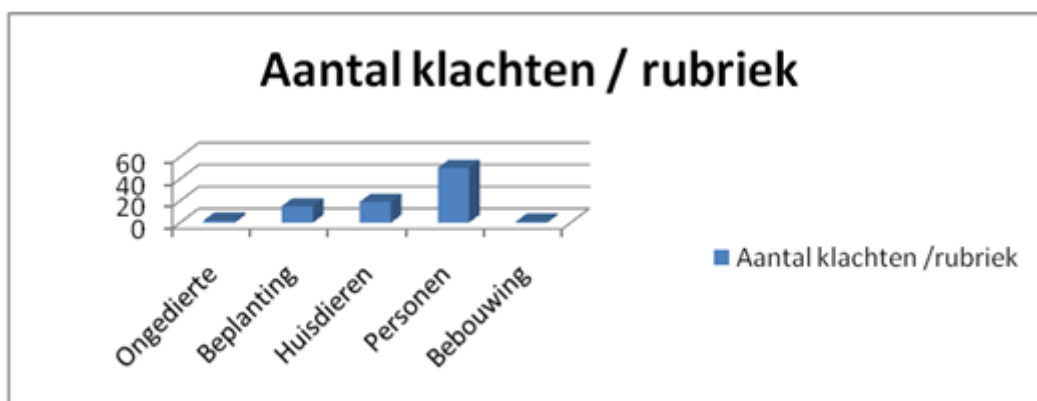
8.9.2.3.1 Soorten hinder

	Procent	Aantal
Lawaai	38.55%	28
Reuk	14.46%	11
Vuilnis	30.12%	27
Pesterijen	36.14%	17
Schade	22.89%	21
Geweld & bedreiging	14.46%	7



8.9.2.3.2 Hinder veroorzaakt door:

	Aantal
Ongedierte	2
Beplanting	15
Huisdieren	19
Personen	50
Bebouwing	1



8.10 TWEEZIJDIG

8.10.1 HUURDERSADVIESRAAD

8.10.1.1 ADVIES ONTHAALBELEID

Het tweede advies rond het onthaalbeleid werd afgerond in mei 2010. 'Onthaal' werd in het advies erg ruim opgevat en handelde over:

- De receptie of ontvangstbalie van De Mandel.
- Alle contacten die het personeel van De Mandel heeft met de huurders, zowel schriftelijk, persoonlijk als telefonisch.
- Huurders die zich in een specifieke situatie bevinden. Specifieke situaties zijn voor huurders ingrijpende gebeurtenissen waarin begeleiding, duidelijke communicatie en informatie van groot belang zijn.

Vaststelling	Advies	Antwoord RvB
1. Openingsuren Niet geschikt voor werkende gezinnen.	De Mandel moet open zijn na 17u of op zaterdagvoormiddag.	Openingsuren zijn geëvalueerd en aangepast.
2. Kantoor Botermarkt Weinig privacy	Een gevoel van privacy creëren door folie op het glas te kleven.	De voordeur en het glas in de wachtruimte werden voorzien v folie.
3. Nieuw kantoor ¾ vd huurders wil dat De Mandel bereikbaar blijft in het centrum	De verhuis vroeg aankondigen.	De Mandel zal zich professioneel laten begeleiden door een communicatiebureau.
	Permanent bemande balie met doorverwijsfunctie.	Persoon aan de balie zal een beperkt takenpakket krijgen.
	Aparte ruimte om privé zaken te bespreken.	Deze ruimtes zijn voorzien in de plannen.
	Parking voor bezoekers	20 parkeerplaatsen 2 parkings voor mindervaliden Fietsenstalling
	Zitdag in centrum Roeselare	Wekelijkse zitdag kan ingepland en na verloop van tijd geëvalueerd worden.

<p>4. Telefonisch contact</p> <p>Keuzesysteem is onpersoonlijk en klantvriendelijk.</p>	<p>Een telefoniste ipv het keuzesysteem.</p>	<p>In het nieuwe kantoor een klantvriendelijk en efficiënt telefoonbeleid creëren met een telefoniste.</p> <p>Voorlopig nog niet uitvoerbaar met de huidige personeelscapaciteit.</p>
<p>5. Contact via e-mail</p> <p>Een klein percentage van de huurders is vertrouwd met moderne communicatiemiddelen.</p>	<p>Geen belangrijke informatie verspreiden via e-mail of internet.</p>	<p>De Mandel pleit in haar communicatieplan voor een meersporenbeleid.</p>
	<p>E-mail binnen 5 werkdagen beantwoorden.</p>	<p>Bij dienstoverschrijdende e-mails was niet altijd duidelijk wie een mail moet beantwoorden. 1 iemand is verantwoordelijk om mails van het info-mailadres op te volgen.</p>
<p>6. Contact op zitdag</p> <p>Zitdag is niet altijd gekend.</p>	<p>2-jaarlijkse folder versturen naar huurders van betreffende gemeente.</p>	<p>Een folder verdelen in de verschillende gemeentelijke diensten en welzijnsinstellingen.</p>
	<p>Computer en internet op zitdag.</p>	<p>Er wordt een laptop voorzien op zitdagen.</p>
	<p>Meer zitdagen in verschillende gemeenten</p>	<p>Huidige zitdagen worden geëvalueerd.</p>
<p>7. Huisbezoeken</p> <p>60% geen probleem met huisbezoek van De Mandel. Kleine helft geeft aan dat ze liever zelf contact nemen met De Mandel bij problemen.</p>	<p>2-jaarlijks huisbezoek moet altijd kunnen na telefonische afspraak.</p>	<p>Praktisch gezien is het niet haalbaar om een willekeurig bezoek te brengen aan elke huurder.</p>
	<p>Na klachten moet De Mandel sneller ter plaatse gaan.</p>	<p>Zowel problemen van sociale en technische aard worden eerst telefonisch of schriftelijk geanalyseerd. Dan pas wordt een controlebezoek gepland.</p>
<p>8. Geschreven documenten</p>	<p>Contactpersoon steeds vermelden in briefwisseling.</p>	<p>Naam en telefoonnummer van contactpersoon moet steeds bovenaan brief vermeld worden.</p>

9. Nieuwe projecten Verplichte mutatie wegens renovatie woning.	Renovatieplanning opnemen in de blauwe brochure. En betrokken huurders vooraf goed informeren.	2 jaar vooraf de renovatieplanning opnemen is al te omslachtig. Het boekje wordt nodeloos lang. Een beperkte lijst kan wel.
	Bewonersvergadering in grotere nieuwe appartementsgebouwen.	Een bewonersvergadering moet georganiseerd worden in bijzijn vd werftoezichter.
10. Einde/Begin huurcontract	Een checklijst afgeven bij de PBS om huurders wegwijs te maken in de administratieve rompslomp.	Infobrochure voor de nieuwe huurders wordt vernieuwd en achteraan wordt een checklijst toegevoegd.
	Bij vertrek op vrijwillige basis moet De Mandel ook een doorverwijfsfunctie op zich nemen.	Bevestigingsbrief voor opzeg wordt herbekeken, zodat de huurder weet wat hem zoal te doen staat.

8.10.1.2 BIJENKOMSTEN 2010

- 3 februari
 - Opstellen advies Onthaalbeleid
 - Evaluatie ZieZo-Zakboek
- 3 maart
 - Uiteenzetting Technische dienst De Mandel door directeur Brecht Vermeulen en diensthoofd Andy Debakker.
 - Bepaling onderwerp advies voor 2^e termijn van de HAR.
- 6 mei
 - Goedkeuring advies door alle leden.
 - Voorbereiding mondelinge toelichting van adviesraad aan directiecomité.
- 17 mei
 - Mondelinge toelichting Onthaalbeleid voor directiecomité.
- 6 juli
 - Antwoord Raad van Bestuur.
- 21 september
 - Analyse van het nieuwe thema 'Overlast' door hoofdinspecteur Wouter De Lombaerde.
- 7 december
 - Analyse thema 'Overlast' aan de hand van de tevredenheidsenquête 2005 en Roeselaarse enquête over huisdieren.
 - Hoe gaat De Mandel momenteel om met sociale klachten? Uiteenzetting werking De Mandel.

8.10.1.3 LEDEN 2010

In 2010 ging de tweede termijn van de huurdersadviesraad van start. Op basis van de inschrijvingen werd opnieuw een selectie gemaakt van nieuwe leden. Vandaag zijn er 18 actieve leden in de huurdersadviesraad:

Baeckelandt Camille, Bello Bozena, Bouteica Paulette, Commeyne Ronny, Coppens Marie-Jeanne, De Clerck Erna, Desmet Freddy, Deswarte Nicole, Dewiele Alice, Huyghe Ludo, Rassalle Annick, Serlet Georgette, Six Donald, Vandevoorde Lucien, Van Gelder Wilfried, Vansteenckiste Christa, Verhaegen Hortense, Verscheure Jean-Pierre.

HET INFORMATIEBELEID

In 2010 ontvingen alle huurders een nieuwe versie van het ZieZo!-boek. Dit boekje werd opnieuw doorgelicht en uitgebracht in een groter formaat. Huurders vinden er praktische informatie over de rechten en plichten van De Mandel en de huurder. Op de meest voorkomende technische vragen en klachten van huurders wordt een antwoord gegeven.

De folder 'Uw huurwoning kopen' werd verspreid onder alle verhuurde gezinswoningen. In deze folder worden de voorwaarden uiteengezet om als zittende huurder de huurwoning te kopen.

Naar jaarlijkse gewoonte werd de informatiebrochure 2010 opnieuw geanalyseerd en geëvalueerd door een groep huurders. Zij gaven adviezen over bepaalde onderwerpen. Op basis van hun advies werden de opmerkelijkste bouwprojecten opgenomen in de blauwe brochure.

8.10.2 CONCIËRGES

8.10.2.1 WERKING

In 2009 en 2010 ging dienst Tweezijdig op zoek naar geschikte conciërges in de appartementsgebouwen. Een bewoner van het gebouw zelf staat in om dagdagelijkse beslommeringen te vermijden door lampen te vervangen waar nodig en door tijdig De Mandel te contacteren bij problemen. Ook voor de andere bewoners is een direct aanspreekpunt in een appartementsgebouw geen overbodige luxe. Om de conciërges voldoende bij te staan worden ze 3 maal per jaar bijeengeroepen. De bijeenkomsten vonden telkens plaats in de Groenestraat op vrijdag 22 januari, 18 juni en 22 oktober. Door op geregelde tijdstippen samen te komen kunnen de conciërges onderling ervaringen en tips uitwisselen.

8.10.2.2 CONCIËRGES

Op heden zijn 12 conciërges actief in verschillende appartementscomplexen, nl.:

- Baeckelandt Camille – De Patershoek, Diksmuide
- Mispelon Martin – De Kroon, Kortemark
- Lapeire Chris – Damberdshof, Roeselare
- Mareel Machteld – De Oude Kliniek, Poperinge
- Vanhulle Johan – St-Amand, Roeselare
- Vanzieleghem Omer – Ons Geluk, Roeselare
- Vandooren Marleen – Hof ter Fontaine, Lichtervelde
- Feys Norbert – St-Elooisplein, Roeselare
- Derluyn Philippe – Rijk Der Zinnen, Roeselare
- Craeymeersch Marleen – Latour, Roeselare
- Bourgeois Sophie – Statiestraat, Lichtervelde
- Vandaele Tamara – Vleterwonen, Gits

Twee conciërges gaven hun ontslag in 2010 om persoonlijke redenen:

- Vantomme Danny – Hof Ter Bloemmolens, Diksmuide
- Vandevoorde Lucien – De Oude Kliniek, Poperinge

Drie bewoners werden conciërge in 2010:

- Bourgeois Sophie – Statiestraat, Lichtervelde
- Mareel Machteld – De Oude Kliniek, Poperinge
- Vandaele Tamara – Vleterwonen, Gits

8.10.2.3 BEWONERSVERGADERINGEN

8.10.2.3.1 Voor bestaande werkingen

Het laatste jaar heeft Dienst Tweezijdig een poging gedaan om de huurders zoveel mogelijk te betrekken in de dagelijkse werking van De Mandel. Zo werden de leden van de huurdersadviesraad naar jaarlijkse gewoonte uitgenodigd op de algemene vergadering van 27 april.

Naar aanleiding van 90 jaar De Mandel werd een grootse happening georganiseerd in het Fabriekspand te Roeselare. De leden van de huurdersadviesraad en de conciërges werden uitgenodigd op 16 september om een informatiesessie naar keuze te volgen en achteraf wat bij te praten.

Dit jaar nodigde de bewonersgroep van de Meetjeslandse bouwmaatschappij voor Volkswoningen de huurdersadviesraad uit. Op 5 oktober kon de adviesraad van De Mandel kennis maken met verschillende wijken van de Meetjeslandse bouwmaatschappij. Bewoners leidden ons doorheen hun welbekende wijk en kaartten de min- en pluspunten aan. Het bezoek eindigde met een informatiesessie gegeven door de directeur van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij.

Op 5 november organiseerde De Mandel een wandeling 'De Mandelwijk: 90 jaar oud' voor het voltallige personeel van De Mandel, de huurdersadviesraad en de conciërges. Een gids leidde de groep door de wijk achter het station van Roeselare.

8.10.2.3.2 Vleter-wonen

In december 2010 trokken fysiek gehandicapte personen in een nieuw complex dat De Mandel realiseerde. Voor deze personen was het zeer belangrijk dat ook de communicatie en de werking van De Mandel vooraf duidelijk werd uiteengezet. Een half jaar voor de definitieve verhuis, nl. op 8 juni, organiseerde Tweezijdig een bewonersvergadering waarop alle bewoners hun vragen kwijt konden.

8.10.2.3.3 Energiejacht

In het kader van het EFRO-project heeft De Mandel twee doelstellingen voor ogen, nl. enerzijds de woningen energie-efficiënt maken door renovatiewerken, anderzijds de bewoners energiebewust maken door gedragsverandering. Deze verandering kan onder andere bewerkstelligd worden door deelname aan Energiejacht.

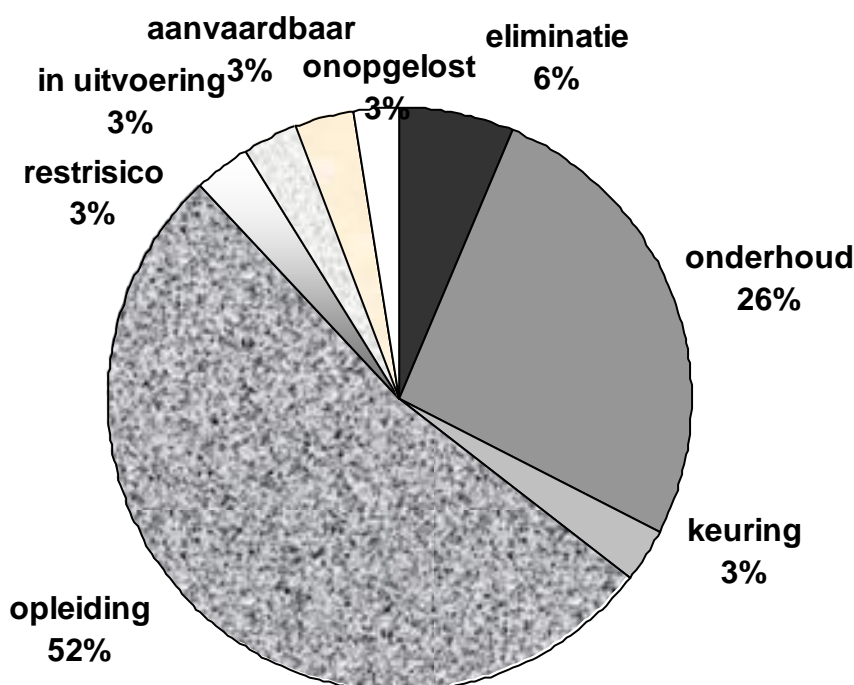
Om bewoners optimaal in te lichten over het globale EFRO-project organiseerde De Mandel in samenwerking met de betrokken gemeente een infomoment. Op deze bewonersbijeenkomst werden de doelstellingen van het hele project uitvoerig beschreven.

8.11 VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN

8.11.1 RISICOANALYSE

8.11.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?

In de risicoanalyse maken 205 (327 in 2009) arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst. Van de oorspronkelijke 1185 (1376 in 2009) risico's zijn er al 99 of 8% (7% in 2009) risico's geëlimineerd. 308 (25%) risico's zijn tijdelijk in orde gebracht en zijn nu onderworpen aan een periodieke controle of onderhoud. 5 (1%) zijn onderworpen aan een externe keuring. Verder zijn er 649 (55%) risico's waarbij een goede opleiding van de gebruiker vereist is om de risico's te verminderen. De instructies legt men vast per arbeidsmiddel. Periodiek is er een korte opleiding van deze instructies gegeven. Bij de overige 124 (10%) risico's zijn nog geen verdere stappen ondernomen.



Alle risico's hebben betrekking op handelingen. In De Mandel zijn er 37 verschillende handelingen. Een overzicht van de arbeidsmiddelen en de gevaren hierbij per handeling ziet u in bijgevoegde tabel.

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
algemeen	32	161
werken in de schrijnwerkerij	17	140
afbraakwerken	13	114
verblijven in het atelier	13	100
kantoorbediendewerk	14	91
tuinieren	9	69
installeren sanitair	12	64
metselen	10	59
herstellen houtconstructies	7	39

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
laden en lossen	8	38
behandelen gevels	2	29
herstellen platte daken	3	26
herstellen hellende daken	4	21
verplaatsingen op de weg	3	21
nazichten in een woning	1	18
ontstoppen afvoerleidingen	3	16
Schilderwerken	2	15
Werftoezichter	1	15
herstellen schrijnwerkbeslag	2	12
Schoonmaken	3	12
herstellen elektriciteit	4	12
plaatsen glas	1	10
plaatsen faience	1	8
herstellen smeedwerk	1	7
herstellen pleisterwerk	1	6
reinigen putten	1	6
ontkalken toevoerleidingen	1	5
leegmaken woning	1	5
herstellen leidingen (water, gas)	2	4
dichten kelders	1	4
onderhouden wagen	2	3
plaatsen garagepoort	1	3
	176	1133

8.11.1.2 HOE VER STAAT DE RISICO-EVALUATIE ?

De risico-evaluatie is ongeveer voor 97% afgewerkt. Deze evaluatie is noodzakelijk zodat men een rangschikking kan maken van de risico's. Als hulpmiddel bij de evaluatie past de preventieadviseur de Kinney-methode toe. De Kinney-methode is vermoedelijk de meest gebruikte methode voor het indelen van de risico's. De methode van Kinney gaat ervan uit dat een risico 3 parameters heeft.

Waarschijnlijkheid:	de kans op het optreden van een ongewenst gevolg of schade bij afwezigheid van maatregelen en voorzieningen
Blootstelling:	de duur van de blootstelling aan het risico, waarbij men onderscheid maakt tussen enerzijds de duur of frequentie van de blootstelling en anderzijds het aantal blootgestelde personen.
Ernst:	de grootte van de schade die kan ontstaan

De risicograad, bepaald door het product van deze 3 parameters, maakt het mogelijk de gevaren te rangschikken. Zo krijgt men 5 risicoklassen. Deze risicoclassificatie omschrijft men als volgt.

Risicoklassen	Risicograad	
	Min	Max
Zeer hoog risico, stopzetten van de werken overwegen	400	
Hoog risico, onmiddellijk verbetering vereist	200	400

Risicoklassen	Risicograad	
	Min	Max
Belangrijk risico, verbetering vereist	70	200
Risico mogelijk, aandacht vereist	20	70
Risico, misschien aanvaardbaar	0	20

De kwantiteit van de risico's is niet van doorslaggevende aard maar de kwaliteit namelijk de risicograad volgens de Kinney-methode zal bepalen welke risico's voorrang krijgen bij de behandeling.

In de 2 tabellen hieronder is een rangschikking gemaakt van de hoogste risicograden per risicotype. Hierbij zijn bij 3 risicotype's nog onmiddellijk verbeteringen vereist. Deze verbeteringen krijgen momenteel de hoogste prioriteit.

Risicotype	Risico-Evaluatie
valgevaar	270
brand- en ontploffingsgevaar	252
ontvlambaar	252
inademingsgevaar	150
breekgevaar	126
gevaar bij contact	126
klemgevaar	126
meesleurgevaar	126
algemeen gevaar	126
snijgevaar	126
stootgevaar	126
verwondingsgevaar	126
schadelijk	126
gevaar voor kneuzen	108
irriterend	108
lawaai	108
pletgevaar	108
slechte houding	108
werken met schermen	100
direct aanrakingsgevaar	100
ontplofbaar	90
verbrandgevaar	84
licht ontvlambaar	75
glijgevaar	63
gevaarlijk voor milieu	60
hygiene	60
indirect aanrakingsgevaar	54
corrosief	54
zeer licht ontvlambaar	45
thermisch gevaar	36
giftig	18
zeer giftig	6
geen etiket	4,5

8.11.2 RISICO BEHEERSING

8.11.2.1 PERIODIEKE VERGADERING VEILIGHEID

De betrokkenheid van de arbeiders is vergroot door de vergadering veiligheid telkens te laten bijwonen door minstens één arbeider. Rekening houdend met de rangschikking van de risico's zal de preventieadviseur periodiek voorstellen doen waar een vermindering van een risico kan gebeuren.

In de vergadering veiligheid bespreekt men de agendapunten. Hieruit volgt een beslissing. Na goedkeuring van het verslag van de vergadering veiligheid onderneemt men de nodige acties en controleert de preventieadviseur nadien.

In 2010 zijn er geen vergaderingen veiligheid geweest. Er waren dan ook geen agendapunten.

8.11.3 NETWERKVORMING

De preventieadviseur heeft in 2010 geen bedrijfsbezoeken uitgevoerd.

8.11.4 DE EXTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING

8.11.4.1 MEDISCHE ONDERZOEKEN

In 2010 zijn 20 medische onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek werd uitgevoerd door de afdeling medisch toezicht van PROVIKMO, de externe dienst preventie en bescherming. Alle werknemers zijn goed bevonden voor het werk.

8.11.4.2 BEDRIJFSBEZOeken VAN IKMO

In 2010 zijn er geen bedrijfsbezoeken geweest.

8.11.5 OPLEIDINGEN EN ONDERHOUDSOPDRACHTEN

8.11.5.1 VEILIGHEIDSINSTRUCTIEKAARTEN VOOR OPLEIDINGEN

Sinds 2003 is ook gestart met de opleiding van de arbeiders.

In 2010 zijn er geen opleidingen gegeven. De goede praktijk en gevaren staan beschreven in deze veiligheidsinstructiekaarten. De risicoposten waarvan opleiding is gegeven blijven beschikbaar voor de werknemers op de werkvloer. Er zijn 4 plaatsen waar men deze veiligheidsinstructiekaarten kan raadplegen. In de schrijnwerkerij en de refter voor de arbeiders en in de 2 burelen in de Botermarkt en de Groenestraat voor de bedienden.

8.11.5.2 VEILIGHEIDSCONTROLELIJSTEN VOOR ONDERHOUDSOPDRACHTEN

In 2010 zijn er geen controle- en onderhoudsopdrachten aan evenveel risicoposten uitgevoerd. De controle- en onderhoudsopdrachten aan arbeidsmiddelen voert de preventieadviseur nu zelf uit eventueel samen met een arbeider. Via deze onderhoudsprocedure kan men in één halve dag de arbeidsmiddelen van één ploeg afwerken. Hierbij blijft de inventaris per ploeg up-to-date. Het tijdsverlies is beperkt en de bijkomende administratie voor de arbeiders valt weg. Het tijdstip van dit groot onderhoud kan men zorgvuldig kiezen.

8.11.5.3 VEILIGHEIDSKEURINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2010 zijn er 10 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de keuringen

Toestellen	Periodiciteit
24 liften	Jaarlijks
227 brandblustoestellen	Jaarlijks
28 brandhaspels	Jaarlijks
1 pressmachine	Jaarlijks
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks
1 kettingtakel, treklier en 1 ketting en 5 hijsbanden	jaarlijks, aanvaard door Van Hemelen
3 oprolhaspels, 5 verlengkabels en 1 licht	Jaarlijks
17 EHBO verbandkisten	Jaarlijks
2 verwarmingsinstallaties	jaarlijks
8 wagens, 5 vrachtwagens en 2 aanhangwagens	jaarlijks

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 24 liften

Gemeente	Straat	Aantal	Jaartal	Keuringsfirma
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	2	2010	ThyssenKrupp
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	1	1989	ThyssenKrupp
Kortemark	Markt 3	1	2009	Kone liften
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	1	2003	ThyssenKrupp
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	1	2003	ThyssenKrupp
Meulebeke	t Park 1	1	2006	ThyssenKrupp
Poperinge	Engelsstr. 3 en Gasthuisstr. 5	2	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	1	1984	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	1	1970	ThyssenKrupp
Roeselare	H. Hartstraat 9	1	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	1	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 56 en 58	2	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	2	2006	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Amandsstraat 131 en 137	2	2006	Kone liften
Roeselare	Sint Elooisplein 36 en 38	2	1969	Kone liften
Roeselare	Zuidstraat 32	1	1969	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Rochusstraat 7	1	1996	ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	1	2002	ThyssenKrupp

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 227 brandblusapparaten

gemeente	straat	aantal	type	keuringsfirma
Ardoioe	Kortrijksestraat 47	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Ardoioe	Kortrijksestraat 49	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Ardoioe	Kortrijksestraat 51	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Gasthuisstraat 2	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Gasthuisstraat 4	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Sint Jansstraat 2	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Kortemark	Markt 3	7	brandblusapparaat	Aquaflam
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	5	brandblusapparaat	Aquaflam

gemeente	straat	aantal	type	keuringsfirma
Lichtervelde	Surmontstraat 1	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Meulebeke	't Park	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Poperinge	Engelstraat 3	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Poperinge	Gasthuisstraat 5	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Beverseardeweg 6	5	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof A1	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof A2	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof C1	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof C2	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof D1	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof D2	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Botermarkt 30	11	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Groenestraat 224	11	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 101	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 103	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 97	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 99	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	M.L. Demeesterplein 3	6	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Mandellaan 362	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Mariastraat 21	7	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Polenplein 20	10	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 24	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 26	8	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	11	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Amandsstraat 31	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Amandsstraat 37	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Elooisplein 36	6	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Elooisplein 38	6	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Spanjestraat 257	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	9	brandblusapparaat	Aquaflam
Torhout	Ravenhof 7	9	brandblusapparaat	Aquaflam
Zarren	Zarrenplein 5	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Zonnebeke	Langemarkstraat	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Zonnebeke	Weegbrug	3	brandblusapparaat	Aquaflam

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 28 brandblushaspels

gemeente	straat	aantal	type	keuringsfirma
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	1	brandhaspel	Aquaflam
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	5	brandhaspel	Aquaflam
Lichtervelde	Surmontstraat 1	4	brandhaspel	Aquaflam
Poperinge	Engelstraat 3	4	brandhaspel	Aquaflam
Poperinge	Gasthuisstraat 5	4	brandhaspel	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	2	brandhaspel	Aquaflam
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	3	brandhaspel	Aquaflam
Torhout	Ravenhof 7	5	brandhaspel	Aquaflam

8.11.6 ALLERLEI

8.11.6.1 ARBEIDSONGEVALLEN

In 2010 zijn er 3 (2 in 2009) kleinere arbeidsongevallen gebeurd.

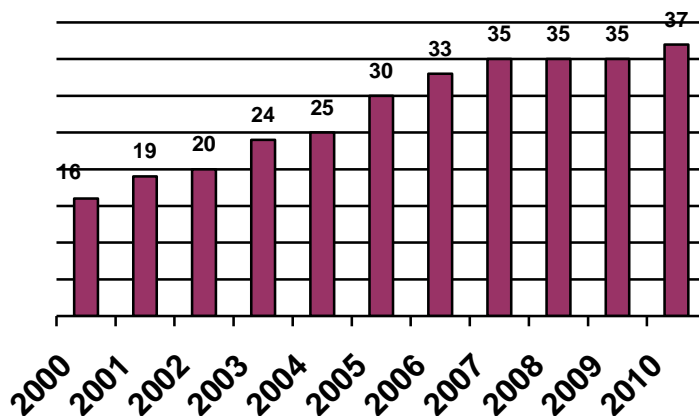
Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2010 is als volgt:

Werknemer	Ploeg	A/B	Datum	Tot	Letsel
Ronny Verpoucke	schilders	Arb	24/02/2010	27/02/2010	Opgezwollen rechter handpalm
Patrick Boudry	huishouder	Arb	21/09/2010	24/09/2010	Opgezwollen rechtersvoet en hand
Dedrie Robby	loodgieter	Arb	20/09/2010	22/09/2010	Verwonding rechterarm

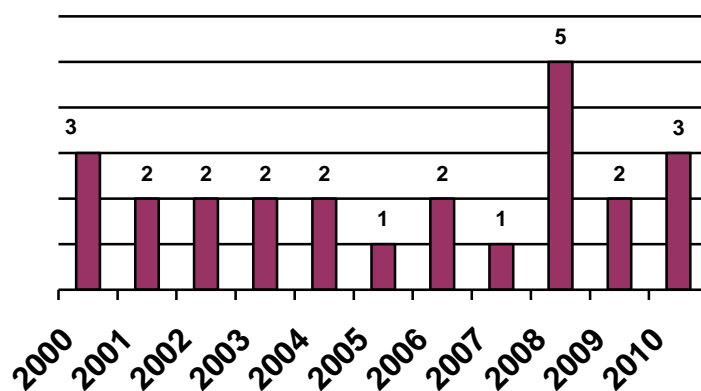
De 4 belangrijkste parameters waarmee men de veiligheid in de onderneming kan bepalen en die men kan vergelijken zijn samengebracht in één enkele grafiek gebaseerd op de gegevens van de laatste 5 jaar. Als de grootste waarde hiervan 100 % is dan ziet men volgende evolutie in de veiligheid:

- het aantal werknemers is gestaag gestegen van 16 in 2000 naar 46 in 2010.
- het aantal ongevallen is hierbij gelijk gebleven van 3 in 2000 naar 3 in 2010.
- de frequentie van de ongevallen is na 7 jaren van daling 120 in 2000 naar 65,2 in 2001 naar 34,0 in 2009
- Opnieuw licht gestegen naar 48.62 in 2010 bvb. bij een frequentiegraad van bvb. 75 loopt een werknemer met een carrière van 40 jaar 1 ongeval op om de 8 jaar.
- de globale ernst van de ongevallen kende hierbij in 2008 een slecht hoogtepunt, maar is in 2010 opnieuw zeer laag gedaald, wat goed is.

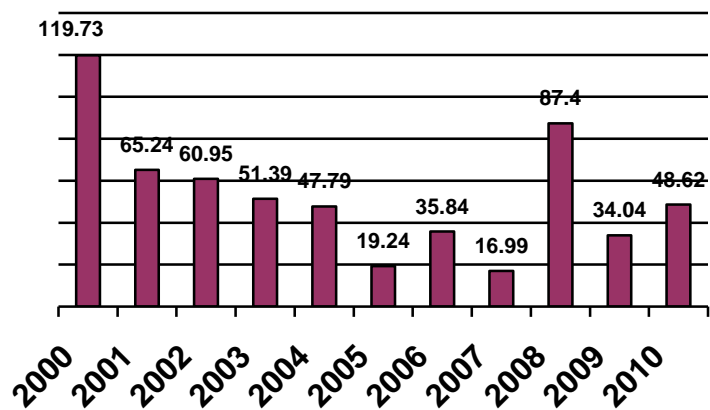
Aantal Werknemers



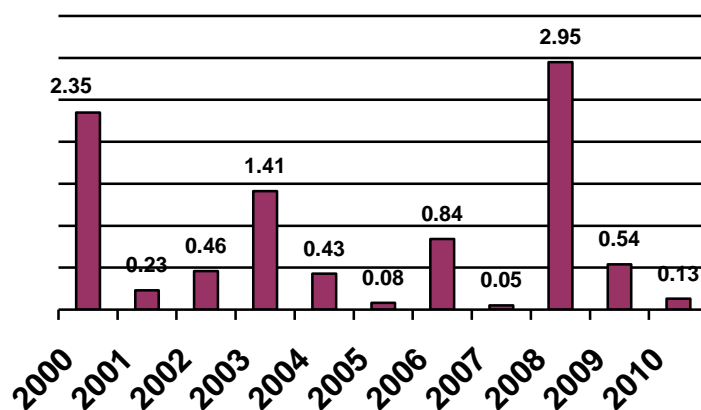
Aantal Ongevallen



Frequentie



Ernst



Op de grafiek hierboven merken we een duidelijke evolutie naar een veiliger werkomgeving. Maar vorig jaar is de situatie erg verminderd. Het aantal werknemers is gelijk gebleven. De frequentie (het aantal ongevallen per werknemer) is in 2009 spectaculair gestegen. De ernst (de dagen werkonbekwaamheid) is in 2009 nooit hoger geweest. Maar herstelt zich opnieuw in positieve zin in 2010.

8.11.6.2 AANKOOP NIEUWE RISICOPOSTEN

In 2010 zijn er 3 nieuwe machines met nieuwe risico's aangeschaft. De 3 nieuwe machines zijn een kettingzaag, een hakselaar en een reciprozaag.

8.11.6.3 INDIENSTSTELLINGEN

De technische arbeidsinspectie meldde in november 2003 dat de preventieadviseur de indienststellingsverslagen prioritair moet opmaken. Deze indienststellingsverslagen zijn nodig bij gemechaniseerde machines met bewegende delen. De Mandel beschikt over 93 van dergelijke machines. Momenteel zijn al 62 indienststellingen door de preventieadviseur uitgevoerd. 31 zijn er nog niet uitgevoerd.



FINANCIEEL

9 FINANCIËEL

9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2009 EN 31.12.2010

	2009	2010
Gebouwen	183.267.610,28	204.923.177,94
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	2.212.784,71	2.690.081,17
Administratieve en comm.gebouwen	0,00	0,00
Installaties centrale verwarming	8.280.634,12	8.963.261,46
Liften	219.799,22	221.507,73
Waterverwarmers	652.915,36	690.517,60
Ventilatie	111.831,90	111.831,90
Andere gebouwen	1.020.074,04	1.020.074,04
SUBTOTAAL	195.765.649,63	218.620.451,84
Afschrijvingen	-43.226.892,11	-47.039.132,48
SUBTOTAAL	152.538.757,52	171.581.319,36
Onbebouwde gronden	13.950.321,03	24.226.046,04
Bebouwde gronden	25.222.134,90	26.740.697,15
TOTALE BOEKWAARDE	191.711.213,45	222.548.062,55

9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 34.770.801,33 (€ 18.689.631,89 vorig jaar) en heeft betrekking op bijna 100 projecten :

Ardoorie, Eekhoutstraat 19-29 fase 2 – 18 app	493.634,20
Beveren, Kapelhoek fase 2, 8 w	502.101,97
Dadizele, Kapelleveld fase 2 – 23 huur	1.188,69
Dadizele, Mandellaan 10 w nieuwbouw	13.168,76
Diksmuide, Graanstraat 24 w nieuwbouw	2.750.399,03
Diksmuide, Gasthuisstraat Le Meridien – 27 app	2.735.060,89
Diksmuide, Lange Veldstraat 24 w	1.635.402,51
Emelgem, Prinsessestraat klooster 31 app	27.352,51
Emelgem, Prinsessestraat Kouter 6 huurw	7.247,91
Gits, Koolskampstraat 17 w nieuwbouw	103.839,61
Hooglede, Amersveldestraat 75 4 app nieuwbouw	1.727,88
Hooglede, Brugstraat 9 huurappartementen	138.100,00
Hooglede, Marktplaats 12 app	6.860,56
Houthulst, Kerkstraat Printaniastraat 4w	105.714,81
Houthulst, Br.Xaverianenstraat 13 app	138.860,98
Houthulst, St.Hubertusstraat 16 en 18 – renovatie	1.504,79
Ichtegem, Sint-Bertinuslaan 34,36 renovatie	357,40

Keiem, Dishofstraat 4 w nieuwbouw	27.530,36
Koekelare, De Mokker Tuinwijk 26-44 – 12 w	2.093,97
Koekelare, Zuidstraat Sterrestraat 12 app verv.bouw	2.166.452,82
Langemark, Boterbloemstraat Vanderjeugt – 11 w	14.125,30
Langemark, Kerkstraat Madonna – 10 w	25.542,12
Langemark, Blikstraat 24 vervangingsbouw	32.585,52
Langemark, St.Juliaanstraat 1-3 – 11 app	50.749,40
Ledegem, Stationsstraat 37 – slopen café De Zon	1.815,00
Lichtervelde, E.Claeslaan fase E – 7 huurw	907,35
Lichtervelde, F.Timmermanslaan Marietje 4w	11.384,43
Lichtervelde, Statiestraat De Hoop, 9 app nieuwbouw	116.057,18
Meulebeke, Kerkemeersen fase 1 – 46 app	1.570.510,02
Meulebeke, Tuinwijk 15 vervangingsbouw	12.334,72
Meulebeke, Wetstraat, Pittemstraat – 13 app 1 w	1.951.785,93
Moorslede, Gentsestraat – 19 huur	5.008,70
Nieuwkapelle, Nieuwkapellestraat 8 w nieuwbouw	26.800,95
Oostnieuwkerke, Engels Hof 6 w vervangingsbouw	1.010,35
Oostnieuwkerke, Noordstraat 20 – renovatie	1.274,48
Oostnieuwkerke, Ondankstraat 10	6.234,93
Oostnieuwkerke, Westrozebekestraat 57 – renovatie	1.186,81
Oostnieuwkerke, Kouter, 8 w nieuwbouw	44.428,13
Oostnieuwkerke, Slijperstraat Spanjestaat 10 huur	958,32
Oostvleteren, E.Devloostraat 8 w nieuwbouw	742.690,72
Oudenburg, Ettelgemstraat 34 sen app	11.197,01
Poelkapelle, Kapelmeers 10 w	21.486,57
Poelkapelle, Nieuwplaats 8-12 – 12 app	518.588,90
Poperinge, Bellestraat – 9 w + 6 app	24.212,99
Poperinge, Bomenstraat Bellewijk fase 8 – 22 w	228.884,71
Poperinge, Gasthuisstraat wasserij met garage, sloop	334,26
Poperinge, Hoppeveld, Zwijnlandstraat 7 w	1.256.387,12
Poperinge, Keikopwijk 11,20,28 – 3 w renovatie	90.325,01
Roeselare, Cichoreistraat zaal Gudrun – 7 app	155.307,52
Roeselare, H.Horriestraat – 16 app	499.038,92
Roeselare, Meiboomkwartier – 27 w + 8 w	45.741,62
Roeselare, OL.Vrouwstraat St.Hubrechtstraat	92.301,80
Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg sanering	208.191,40
Roeselare, Sneyssensstraat Vikingstraat	729.721,09
Roeselare, Achiel Denysstraat fietsenberging	7.411,25
Roeselare, Ardooisesteenweg Mandellaan – 19 app	3.285.904,65
Roeselare, Brugsesteenweg 69-71 – 28 app	1.019.900,15
Roeselare, Collievijverpark fase 2 – 40 sen.app	99.611,64
Roeselare, Dumont Wyckhuyze 36 app + 13 w	4.778.104,33
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen	109.560,57
Roeselare, Mandelkwartier Herentalslaan 11 w	836.139,69
Roeselare, Meensesteenweg 482 en 486	10.083,59
Roeselare, Meiboomkwartier, 29w renov + 8 w	42.043,09
Roeselare, Noordpark 48 app	147.365,58
Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg	311.680,33
Roeselare, Prins Albertstraat Spoorweglaan 20 w	171.598,58
Roeselare, Rijselstraat 24 – 9 app	4.449,78
Roeselare, K.Roelandstraat – 18 garages	147.146,73

Roeselare, Rodenbachwijk Sneyssensstraat 13 garages	13.569,52
Roeselare, Gitsestraat Bobijnstraat 18 w	28.772,92
Roeselare, Sparstraat 23 w renovatie	240,00
Roeselare, Sint Elooisplein 4 w sloop – 74 app verv.bouw	145.250,45
Roeselare, Vijfwegenstraat 8 app 1 winkel	1.030.620,51
Roeselare, Wolstraat Vijverhof 50 app	1.089,00
Roeselare, Zuidmolenkwartier fase 2 Kasteelstraat	22.191,08
Rollegem-Kapelle, Leliestraat 5 huur	470.956,18
Rumbeke, Maria Linde – 16 app	39.885,41
Rumbeke, Blinde Rodenbachstraat 136 vervangingsbouw	6.152,50
Rumbeke, Dweersstraat fase 2 – 28 app	5.301,86
Rumbeke, Ieperseweg 41 en 65 – vervangingsbouw	8.826,54
St.Eloois-Winkel, Dorpsplein 21 app	169.826,76
Staden, Blommenwijk fase 1 – 4 huur	6.561,34
Staden, St.Jansstraat – 16 app	302.742,93
Staden, De Carninstraat Foncier Ter Loo – 21 app	1.196.580,17
Staden, Grote Veldstraat 7 w vervangingsbouw	218.502,21
Staden, Ieperstraat 8 app 12 duplex	115.646,89
Staden, Oude Tramweg fase 2 – 12 huur	126.077,67
Torhout, Amazonestraat 18 huur	23.139,01
Torhout, koer Vanthuyne – 36 app	1.464,10
Torhout, Amazonestraat 4 w nieuwbouw	1.903,22
Torhout, Leopoldstraat 4 w renovatie	1.445,95
Torhout, Pastoriestraat – 25 app + 5 nieuwbouw	43.246,97
Torhout, Lijsterstraat – 23 w renovatie	21.049,23
Vlamertinge, Poperingseweg 499 – renovatie	114.414,89
Zarren, Stadenstraat De Kring – 2 app + 12 w	48.789,05
Zonnebeke, Guido Gezellelaan 6 w	3.863,75
Zonnebeke, Hof van Brabant	22.508,88
Zonnebeke, Langemarkstraat 25 huur	38.210,00

9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Meulebeke C – 22 koopwoningen 'goet te Potente'	56.100,41
Roeselare – 4 koopwoningen Oostnieuwkerksesteenweg	4.986,30
St Eloois Winkel – 8 koopwoningen Tuileboomstraat	814.059,36
Ruiselede – 20 koopwoningen Ommegangstraat	51.407,14
Rollegem Kapelle – 12 koopwoningen Leliestraat	554.874,69
Staden – 6 koopwoningen fase 2 Wankaerdelaan	34.070,48
Staden – 16 koopwoningen fase F Blommenwijk	18.291,91
Torhout – 4 koopwoningen Amazonestraat fase 2	4.789,84
Zonnebeke – 24 koopwoningen Langemarkstraat	7.308,10
Ruiselede – 6 koopwoningen Ommegangstraat fase 2	23,92
Staden – 1 koopwoning Blommenwijk fase 2	1.120,44
Wielsbeke – 7 koopwoningen Boffonstraat	11.418,52
Dadizele – Kapelleveld fase 2 – 10 w	427,12
Lichtervelde – E.Claeslaan fase F – 5 w	749,87
Moorslede – Gentsestraat – 22 w	4.793,01
Oostrozebeke – Ettingen – 12 w	2.216,46
Oostrozebeke – Palingstraat – 25 w	845,00
Poperinge – Bomenstraat fase 9 – 12 w	1.098,82

Ooigem – Voetweg – 8 w	16.598,32
Oostnieuwkerke – Slijperstraat 11 w	484,00
Emelgem – Prinsessestraat 6 w	4.492,50
St.Eloois Winkel – De Hoogte 6 w	732,00
Roeselare – Dumont Wyckhuysse 40 w	43.967,92
TOTAAL	1.758.334,70

9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Langemark – Boterbloemstraat 4 w	352.160,88
Hooglede – Uilenspiegelstraat 8 w	1.026.137,02
Poperinge – Sint Andrieshof 12 w	1.081,498,04
TOTAAL	2.459.795,94

9.2 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het resultaat van het boekjaar 2010 bedraagt - € 635.088,95. Voor het tweede opeenvolgend boekjaar toont de jaarrekening van De Mandel een negatief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
1992	888.974,27
1993	1.711.676,53
1994	1.750.865,64
1995	1.775.131,30
1996	433.064,34
1997	499.920,77
1998	1.361.883,50
1999	1.289.957,61
2000	1.092.349,61
2001	783.720,33
2002	408.358,07
2003	1.103.950,19
2004	902.002,37
2005	2.114.208,18
2006	1.681.285,87
2007	2.573.975,65
2008	550.662,28
2009	- 143.248,86
2010	- 635.088,95

9.2.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2007	2008	2009	2010	2010 tov 2009
UITGAVEN					
Verzekeringen	158.500,25	147.417,07	209.389,90	142.227,27	-67.162,63
Personeelskosten	1.621.962,82	1.655.544,90	1.864.191,73	2.008.210,19	+144.018,46
Afschrijvingen	3.088.738,04	3.286.313,77	3.808.656,13	4.340.836,05	+532.179,92
Onr. voorh. en belastingen	832.299,17	951.633,83	970.969,79	1.110.290,03	+139.320,24
Intrest en leningen	2.596.217,02	2.719.700,00	2.816.512,73	3.245.507,56	+428.994,83
Onderhoudskosten	1.223.178,36	1.677.471,66	1.761.238,45	1.684.934,76	-76.303,69
Kantoor en adm. Kosten	268.781,32	200.563,70	315.740,14	324.802,21	+9.062,07
voorziening O & H	-655.884,14	190.124,80	292.214,01	-19.763,51	-311.977,52
INKOMSTEN					
Huishuren	8.789.005,17	8.939.583,97	9.782.823,22	10.070.342,14	+287.518,92
Recup. van kosten	879.708,80	971.552,13	1.170.215,52	1.265.693,40	+95.477,88
Financiële opbrengsten	1.050.894,75	1.231.048,85	552.053,71	467.499,23	-84.554,48

De uitgaven voor verzekeringen zijn fors gedaald omdat een aantal vervalberichten voor 2010 al opgenomen waren in 2009. De uitgaven liggen in de lijn van de boekjaren 2007 en 2008.

De personeelskost is toegenomen door toename van het personeelsbestand. In de loop van 2010 werden 5 bedienden en 2 arbeiders aangeworven. Er verlieten drie bedienden de maatschappij. Verder kwamen er twee poetsvrouwen. Bovenop zorgt de indexatie en de tweejaarlijkse verhoging van de weddeschalen van de bedienden voor een stijging van de personeelskost.

De afschrijvingen zijn andermaal fors toegenomen (17 voorlopige opleveringen voor ruim 200 woonegelegenheden) en de provisie voor onroerende voorheffing werd iets hoger geraamd. De intresten en leningen zijn gestegen vooral door de stijging van de intresten marktconforme kredietverlening.

De onderhoudskosten zijn lichtjes gedaald.

De post 'kantoor en administratie' is gestegen t.o.v. vorig jaar, voornamelijk door de stijging van de aanwervingkosten.

De voorzieningen voor grote herstelling- en onderhoudswerken worden aangelegd op basis van een onderhoud- en herstelplanning. De vroegere samenstelling ten belope van 10% van de basishuren wordt niet meer toegepast vanaf het boekjaar 2007. Op basis van de 5-jaarlijkse onderhoudsplanning bedraagt de huidige voorziening 2.715.967,24 €. Dit is een vermindering van ongeveer € 20.000 tegenover vorig jaar.

Aan de opbrengstenzijde worden drie grote posten belegd. De opbrengst van huren is zoals elk jaar gestegen. Er werden iets meer kosten gerecupereerd dan vorig jaar. Vooral de verrekening van de vermindering onroerende voorheffing zorgt voor de stijging.

De financiële opbrengsten zijn zeer sterk gedaald door de dalende intrestvoeten op onze r/c bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de andere financiële instellingen.

ALGEMENE VERGADERING

10 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten

10.1 GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING

Overeenkomstig artikel 33 van de Statuten moet de gewone Algemene Vergadering plaats vinden op de laatste dinsdag van de maand april volgend op het afgesloten boekjaar om achttien uur op de plaats zoals in de oproepingsbrief zal worden vermeld, om het verslag te horen over de toestand van de vennootschap, kennis te nemen van de jaarrekening die ter goedkeuring wordt voorgelegd en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en aan de commissaris te verlenen kwijting.

De jaarrekening, het verslag van de Raad van Bestuur en de kandidaturen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der leden op **26 april 2011 om 18.00 uur**.

10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2010, zoals het bezorgd en voorgelezen werd, wordt ter goedkeuring voorgelegd.

10.3 GOEDKEUREN JAARREKENING

De balans, de resultatenrekening en de toelichting met betrekking tot de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2010, worden, na het verstrekken van de nodige uitleg, ter goedkeuring voorgelegd.

10.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de BVBA Van Cauter – Saeys, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2010.

10.5 KWIJTING AAN DE BESTUURDERS

De raad van bestuur vraagt aan de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders over de werking van 2010.

10.6 KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

De raad van bestuur vraagt aan de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de commissaris over de werking van 2010.

10.7 AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS

De heer Roland Fieuw heeft zich kandidaat gesteld om aandelen te kopen en hiermee privaat aandeelhouder te worden van De Mandel.

De heer Abdelaziz Charkaoui, bestuurder van De Mandel heeft zich kandidaat gesteld om aandelen te kopen en hiermee privaat aandeelhouder te worden van De Mandel. In zitting van 12 april 2011 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

In de zitting van 22 februari 2011 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN

In 2010 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, terug door De Mandel te laten inkopen.

10.9 OVERNAME VAN AANDELEN

In 2010 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een andere persoon.

10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT

In 2010 werden één bijkomende vergoeding betaald aan BVBA Van Cauter-Saeys buiten het mandaat van commissaris. Het betreft een ereloon van 150 euro (excl. BTW) voor het adviseren inzake BTW op doorrekening huurlasten.

10.11 BENOEMEN BESTUURDERS

Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders:

De heer Louis Brill als vertegenwoordiger van de andere (private) aandeelhouders
De heer Eric De Keyser als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Geert Depondt als vertegenwoordiger van het OCMW Roeselare
De heer Jan Deceuninck als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

Overeenkomstig artikel 34 van de statuten stelt de raad van bestuur de herkiezing voor van volgende personen als bestuurder tot de algemene vergadering van het jaar 2016:

De heer Louis Brill als vertegenwoordiger van de andere (private) aandeelhouders
De heer Eric De Keyser als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Geert Depondt als vertegenwoordiger van het OCMW Roeselare
De heer Jan Deceuninck als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 25 mei 2010 om de heer Pol Vandenbulcke voorlopig te benoemen tot bestuurder als vertegenwoordiger van de provincie West- Vlaanderen om het mandaat te voleinden van de heer André Debruyne tot de algemene vergadering van 2012.

Overeenkomstig artikel 25 van de statuten dient de Algemene Vergadering tijdens haar bijeenkomst te beslissen over de definitieve benoeming tot de algemene vergadering van 2012.

Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders.
De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten.

10.12 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.

10.12.1 GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE – VERREKENING:

De berekeningswijze van de GSC geeft nog steeds aanleiding tot heel wat discussies en onzekerheden. De Mandel investeerde, door gebruik te maken van eigen middelen en leningen via NFS2 in de uitvoering van nieuwe bouw- of renovatieprojecten. Hierdoor daalden de inkomsten en stegen de uitgaven. Toch komt De Mandel tot op heden niet in aanmerking voor de GSC. Dit is nog steeds hoofdzakelijk te wijten aan de werking- en onderhoudskosten: deze worden immers forfaitair berekend, maar zijn in werkelijkheid veel hoger. De kostennormen voor werking- en onderhoudskosten zijn bijgevolg dringend aan evaluatie en bijstelling toe. Ze zijn ontoereikend om een SHM degelijk te laten functioneren.

10.12.2 NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224

De bouw van de kantoren in de Groenstraat betekenen een belangrijke investering voor De Mandel. In de loop van 2012 zullen alle personeelsleden gehuisvest kunnen worden op deze gecentraliseerde locatie.

10.12.3 LANGE DOORLOOPTIJDEN BOUWDOSSIERS

De doorlooptijden van sociale renovatie- en bouwprojecten slepen alsmear langer aan. Dit is te wijten aan diverse factoren. De schattingsverslagen die soms maanden tot jaren op zich laten wachten, de alsmear toenemende administratieve last en regelgeving, vertragingen op vlak van infrastructuurwerken, verhuisperikelen bij renovatieprojecten, archeologische vooronderzoeken en opgravingen, burenpotesten, weigeren van stedenbouwkundige vergunningen, procedures inzake wet overheidsopdrachten,....

Deze lange doorlooptijden brengen onzekerheden en bijkomende kosten met zich mee.

10.12.4 GRONDPRIJZEN

De aankoop van gronden brengt een zware financiële last met zich mee. De aankoopprijs van de grond wordt elke dag duurder. Bovendien zijn er voor de SHM belangrijke kosten inzake voorfinanciering in afwachting van de start der bouwwerken.

10.12.5 NFS2

Het nieuwe financieringssysteem (NFS2) dat van kracht is sedert 1 januari 2008, hervormde grondig de wijze waarop sociale bouwprojecten gefinancierd worden.

Naar aanleiding van de verscheidene stadia in de adviesprocedure van de VMSW worden de sociale huisvestingsmaatschappijen op meerdere tijdstippen op de hoogte gebracht van het financieringsplafond van het geadviseerde project.

In meerdere gevallen blijkt het NFS2-plafond echter ontoereikend voor de financiering van het desbetreffende project.

Concreet betekent dit dat de SHM het project niet volledig kan financieren via het NFS2 en bijgevolg voor het tekort dient bij te springen door het afsluiten van een marktconforme lening of via betaling met eigen middelen.

Een belangrijke reden is, dat binnen het huidige NFS2 niet alle onderdelen van het bouwproject meegefinancierd worden. Het financieringsbudget wordt immers bepaald aan de hand van forfaitaire bedragen die toegekend worden per type woning, afhankelijk van het aantal slaapkamers. Dit budget wordt aangevuld met forfaitaire prijzen voor o.a. ondergrondse en/of bovengrondse parkeerplaatsen, afbraakwerken en liften.

Zonneboilers, toegangscontrolesystemen maar ook extra-voorzieningen zoals grotere garages, extra terrassen of esthetische accenten passen echter niet in het NFS2-budget en dienen derhalve gefinancierd te worden met eigen middelen of via een marktconforme lening.

Doch de minister pleit er steeds meer voor dat SHM's investeren in energiebehoud en duurzaamheid. Zoals reeds aangehaald is hier wel een meerinvestering voor vereist, terwijl de energiewinst ingevolge deze meerinvestering volledig naar de huurder gaat.

10.13 CORPORATE GOVERNANCE

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance (transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid).

In 2010 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 57.513,12 (tegenover € 58.922,65 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 2.580,32 (tegenover € 2.313,03 vorig jaar).

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.14 MANDAAT BEDRIJFSREVISOR – BENOEMING

Ingevolge een prijsvraag aan drie bedrijfsrevisoren, adviseert de raad van bestuur om het mandaat van commissaris voor de komende drie jaar toe te kennen aan Van Cauter- Saeys, vertegenwoordigd door Jan Degryse.

De algemene vergadering wordt gevraagd de benoeming goed te keuren van Van Cauter- Saeys, vertegenwoordigd door Jan Degryse, voor een periode van drie jaar die ingaat vanaf het boekjaar dat afsluit op 31 december 2011 en tot en met het boekjaar dat afsluit op 31 december 2013.

Het jaarlijks ereloon bedraagt 8.250 euro (jaarlijkse indexatie).

VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB

UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 12 APRIL 2011

Bijzonder verslag sociaal oogmerk

Overeenkomstig artikel 661,6° van het Wetboek van vennootschappen en overeenkomstig artikel 29 van de statuten dient de raad van bestuur een speciaal verslag op te stellen over de wijze waarop de vennootschap het maatschappelijk doel heeft verwezenlijkt dat zij krachtens artikel 3 van de statuten heeft gesteld. Dit verslag toont met name aan dat de uitgaven met betrekking tot investeringen, werkingskosten en vergoedingen derwijze zijn opgevat dat zij de verwezenlijking van het voormelde doel bevorderen, overeenkomstig de criteria uiteengezet in de statutaire bepaling die in de verdeling van de winst voorziet.

Artikel 3 van de statuten bepaalt:

De sociale huisvestingsmaatschappij voert binnen haar werkgebied de volgende opdrachten uit:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De leden van de raad van bestuur bevestigen dat er regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de goede uitvoering van het doel van de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van de statuten.

De leden van de raad van bestuur benadrukken dat het voornaamste oogmerk niet bestaat in het verlenen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan de vennoten. Voor wat betreft het jaar 2010 wordt er geen dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur hebben hierbij vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen er steeds op gericht waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2010 betreffen de verwervingen van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten, de renovatie van het bestaand woningbestand en de opbouw van sociale woningen.

Tijdens het jaar 2010 werd een bedrag van € 3.007.800,93 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De personeelskost is toegenomen tegenover 2009 door toename van het personeelsbestand. In de loop van 2010 werden 5 bedienden en 2 arbeiders aangeworven. Er verlieten drie bedienden de maatschappij. Verder kwamen er twee poetsvrouwen bij. Bovendien zorgt de indexatie en de tweejaarlijkse verhoging van de weddeschalen van de bedienden voor een stijging van de personeelskost.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.008.210,19.

Voor eensluidend verklaard,

Brecht Vermeulen
Directeur

BIJLAGEN

BIJLAGEN:

11.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL-HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

BOEKJAAR 2010

Mevrouwen,
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen we U verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2010, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van € 275.239.480 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen verlies van het boekjaar van € 635.089.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en in lichten verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

BIJKOMENDE VERMELDINGEN EN INLICHTINGEN

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

We wensen de Raad van Bestuur en hun aangestelden oprecht te danken voor de toegewijde hulp die we tijdens onze controlewerkzaamheden mochten ontvangen.

Gedaan te Roeselare,
op 15 april 2011.

Burg. BVBA Van Cauter - Saeys & Co, Bedrijfsrevisorenkantoor
Vertegenwoordigd door de Burg. B.V.B.A J. Degryse – bedrijfsrevisor
Vertegenwoordigd door de heer J. Degryse - zaakvoerder

11.2 JAARREKENING 2010

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: *DE MANDEL*

Rechtsvorm: *Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk*

Adres: *Botermarkt* Nr.: *30* Bus:

Postnummer: *8800* Gemeente: *Roeselare*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van *Kortrijk*

Internetadres *: *www.demandel.be*

Ondernemingsnummer **BE 0405.553.535**

DATUM **07 / 05 / 2009** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **26 / 04 / 2011**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2010** tot **31 / 12 / 2010**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2009** tot **31 / 12 / 2009**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

<i>Griet COPPE</i>	<i>Duivigestraat 20, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i>
<i>Daniël VANPOUCKE</i>	<i>Tieltstraat 104, 8760 Meulebeke, België</i>	<i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur</i>
<i>Louis BRIL</i>	<i>Gitsbergstraat 1, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Abdelaziz CHARKAOUI</i>	<i>Biezenhof O bus 4, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Eric DE KEYSER</i>	<i>Tuinwijk 70, 8600 Diksmuide, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jacqueline DEBRAUWERE</i>	<i>Blauwvoetstraat 20, 8830 Hooglede, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Luc DECAIGNY</i>	<i>Meulebeeksestraat 15, 8870 Izegem, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Gilbert DECLOEDT</i>	<i>Ravenhofstraat 8 bus 4, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Christof DEJAEGER</i>	<i>Beluikstraat 1, 8970 Poperinge, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Patrick DEMUYNCK</i>	<i>Pittemsestraat 54, 8850 Ardoos, België</i>	<i>Bestuurder</i>

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: *31* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *5.1.5.2.1.5.2.3.5.2.4.5.3.4.5.3.5.5.4.1.5.4.2.5.5.1.5.5.2.5.8.5.14.5.16.5.17.2.8.9*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

*Handtekening
(naam en hoedanigheid)*

* Facultatieve vermelding.
** Schrapen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

<i>Geert DEPONDT</i>	<i>Beversesteenweg 174, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jozef DESMET</i>	<i>Ter Bets 12, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Odiel DEVOLDERE</i>	<i>Begoniastraat 22, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Rita DEWULF</i>	<i>Robrecht de Friesstraat 8, 8820 Torhout, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Kurt GRYPONPREZ</i>	<i>Gentsestraat 16, 8870 Izegem, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Michèle HOSTEKINT</i>	<i>Jules Lagaelaan 5, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Andreas PIETERS</i>	<i>Stijn Streuvelsstraat 21, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Norbert SAGAERT</i>	<i>De Witte Reek 15, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Lieve VANDEVELDE</i>	<i>A. De Vlamyncklaan 20, 8700 Tielt, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Gina VANHUYSE</i>	<i>Louis Leynstraat 24, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jürgen VANLERBERGHE</i>	<i>Ieperstraat 29, 8970 Poperinge, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Antoinette VERFAILLIE</i>	<i>Meensesteenweg 474, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jackie VERHOYE</i>	<i>Kasteelstraat 25, 8750 Wingene, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Luc VULLERS</i>	<i>Bonestraat 24, 8760 Meulebeke, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Pol VANDENBULCKE</i>	<i>Weidestraat 91, 8800 Roeselare, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>Jan DECEUNINCK</i>	<i>Marktplein 17 bus a, 8850 Ardoioie, België</i>	<i>Bestuurder</i>
<i>VAN CAUTER - SAEYS & Co</i> <i>Nr.: BE 0438.507.702</i> <i>Lidmaatschapsnr.: B 111</i>	<i>Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België</i>	<i>Commissaris</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>		
<i>Jan DEGRYSE</i> <i>Lidmaatschapsnr.: A 1695</i>	<i>Roeselarestraat 8 bus a, 8840 Staden, België</i>	

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming** ,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	257.737.071,19	210.935.832,72
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	237.292,89	318.653,59
Materiële vaste activa	5.3	22/27	257.497.947,21	210.615.348,04
Terreinen en gebouwen		22	222.548.062,55	191.711.213,45
Installaties, machines en uitrusting		23	58.127,05	65.652,79
Meubilair en rollend materieel		24	120.956,28	148.849,91
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	34.770.801,33	18.689.631,89
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	1.831,09	1.831,09
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	1.831,09	1.831,09
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.831,09	1.831,09
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	17.502.409,11	15.807.045,12
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	6.099.302,51	4.696.274,61
Vorraden		30/36	6.099.302,51	4.696.274,61
Grond- en hulpstoffen		30/31	42.955,73	36.043,30
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	6.056.346,78	4.660.231,31
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	802.042,13	1.080.390,68
Handelsvorderingen		40	368.827,91	284.198,34
Overige vorderingen		41	433.214,22	796.192,34
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.6	50/53	2.943.307,92	1.926.100,93
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	2.943.307,92	1.926.100,93
Liquide middelen		54/58	7.614.047,95	8.047.051,49
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	43.708,60	57.227,41
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	275.239.480,30	226.742.877,84

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	77.508.877,91	76.353.680,13
Kapitaal	5.7	10	47.488,13	47.488,13
Geplaatst kapitaal		100	120.277,50	120.277,50
Niet-opgevraagd kapitaal		101	72.789,37	72.789,37
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	51.564.959,98	51.261.981,03
Wettelijke reserve		130	12.140,85	12.140,85
Onbeschikbare reserves		131	26.973.414,37	27.608.503,32
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	26.973.414,37	27.608.503,32
Belastingvrije reserves		132	24.579.404,76	23.641.336,86
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	25.896.429,80	25.044.210,97
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	4.625.957,88	4.550.704,26
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	2.715.967,24	2.735.730,75
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	2.715.967,24	2.735.730,75
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	1.909.990,64	1.814.973,51
SCHULDEN		17/49	193.104.644,51	145.838.493,45
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	176.753.012,48	134.849.204,43
Financiële schulden		170/4	174.489.991,45	132.710.696,07
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	171.327.840,07	129.243.141,99
Overige leningen		174	3.162.151,38	3.467.554,08
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	2.263.021,03	2.138.508,36
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	15.891.304,61	10.644.731,93
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	7.258.868,85	4.199.862,21
Financiële schulden		43	.....	107.528,71
Kredietinstellingen		430/8	.....	107.528,71
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	7.013.682,63	4.679.518,98
Leveranciers		440/4	7.013.682,63	4.679.518,98
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	1.427.736,83	1.220.265,81
Belastingen		450/3	1.173.801,79	1.012.907,32
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	253.935,04	207.358,49
Overige schulden		47/48	191.016,30	437.556,22
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	460.327,42	344.557,09
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	275.239.480,30	226.742.877,84

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	13.959.268,12	15.695.878,42
Omzet	5.10	70	12.776.166,87	14.615.317,56
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	77.316,42	56.879,51
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	1.105.784,83	1.023.681,35
Bedrijfskosten		60/64	12.016.255,07	13.871.677,98
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1.440.413,95	3.571.935,97
Aankopen		600/8	2.843.441,85	2.726.953,42
Voorraad: afname (toename)		609	-1.403.027,90	844.982,55
Diensten en diverse goederen		61	3.007.800,93	3.284.148,26
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	2.008.210,19	1.864.191,73
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.340.836,05	3.808.656,13
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	125.146,76	77.100,88
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	-19.763,51	292.214,01
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	1.113.610,70	973.431,00
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	1.943.013,05	1.824.200,44
Financiële opbrengsten		75	467.499,23	552.053,71
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	44.621,66	178.802,36
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	422.877,57	373.251,35
Financiële kosten		65	3.250.023,38	2.819.116,45
Kosten van schulden		650	3.245.507,56	2.816.512,73
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	4.515,82	2.603,72
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	-839.511,10	-442.862,30

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	1.484.592,23	507.871,13
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	1.856,59	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	1.196.996,99	353.954,14
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	285.738,65	153.916,99
Uitzonderlijke kosten		66	316.364,67	81.318,53
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	42.751,45	54.734,66
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)		662	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	.....	.....
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	273.613,22	26.583,87
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	328.716,46	-16.309,70
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	33.670,12	30.543,69
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	59.454,26	16.168,20
Belastingen op het resultaat		67/77	-46,63	.....
Belastingen	5.12	670/3	371,67	.....
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	418,30	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	302.978,95	-1.934,21
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	197.329,72	191.374,17
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	1.135.397,62	332.688,82
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	-635.088,95	-143.248,86

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-635.088,95	-143.248,86
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-635.088,95	-143.248,86
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	635.088,95	143.248,86
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	635.088,95	143.248,86
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	.....	.....
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	406.803,52

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8022	.....
8032	.....
8042	.....

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052	406.803,52	
------	------------	--

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	88.149,93
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8072	103.326,62	
8082	.....
8092	.....
8102	21.965,92	
8112	.....

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122	169.510,63	
------	------------	--

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211	237.292,89	
-----	------------	--

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	234.938.105,56
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	12.175.192,23	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	771.529,34	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	23.245.426,58	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	269.587.195,03	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....
Verworven van derden	8221	.....
Afgeboekt	8231	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	43.226.892,11
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	4.210.012,96	
Teruggenomen	8281	1.856,59	
Verworven van derden	8291	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	395.916,00	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	47.039.132,48	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	222.548.062,55	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	213.017,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	14.818,16	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	18.178,16	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	209.657,76	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....
Verworven van derden	8222	.....
Afgeboekt	8232	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	147.364,97
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	21.435,95	
Teruggenomen	8282	.....
Verworven van derden	8292	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302	17.270,21	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	151.530,71	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	58.127,05	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	570.337,19
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	20.918,34	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8183	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	591.255,53	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213	.....
Verworven van derden	8223	.....
Afgeboekt	8233	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	421.487,28
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	48.811,97	
Teruggenomen	8283	.....
Verworven van derden	8293	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	470.299,25	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	120.956,28	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	18.689.631,89
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	39.377.840,14	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	51.244,12	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-23.245.426,58	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	34.770.801,33	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....
Verworven van derden	8226	.....
Afgeboekt	8236	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....
Teruggenomen	8286	.....
Verworven van derden	8296	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	34.770.801,33	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....
Verworven van derden	8423	.....
Afgeboekt	8433	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....
Teruggenomen	8483	.....
Verworven van derden	8493	.....
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543	.....
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	1.831,09
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....
Terugbetalingen	8593	.....
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	1.831,09	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen	51	90,80	90,80
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	1.950,00	1.950,00
Niet-opgevraagd bedrag	8682	1.859,20	1.859,20
Vastrentende effecten	52	3.718,40	3.718,40
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	2.939.498,72	1.922.291,73
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	64.051,78
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	2.939.498,72	1.858.239,95
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
<i>verkregen opbrengsten (vz intresten Dexia rekening)</i>	22.325,59
<i>over te dragen kosten</i>	21.383,01
.....
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	120.277,50
(100)	120.277,50	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen
verschillende aandelen op naam

Aandelen op naam
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen

	120.277,50	48.111

8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	48.111
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten
diverse aandeelhouders

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	72.789,37	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
	72.789,37	.....

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Codes	Boekjaar
8721
8722
8731
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761
8762
8771
8781

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	7.258.083,60
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	6.791.180,86
Overige leningen	8851	466.902,74
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	785,25
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	7.258.868,85
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	17.882.640,99
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	15.844.691,97
Overige leningen	8852	2.037.949,02
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	17.882.640,99
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	156.607.350,46
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	155.483.148,10
Overige leningen	8853	1.124.202,36
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	2.263.021,03
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	158.870.371,49

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	625.000,00
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	625.000,00
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	625.000,00

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	96.530,79
Geraamde belastingschulden	450	1.077.271,00

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	253.935,04

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
<i>toe te rekenen intresten</i>	294.401,47
<i>intresten op annuïteiten</i>	132.132,61
<i>wachtrekening</i>	33.793,34
.....

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	499.497,59	512.115,23
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	47	42
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	42,1	38,6
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	63.036	59.376
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.395.611,18	1.295.946,11
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	456.027,39	416.072,92
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	85.406,41	90.352,67
Andere personeelskosten	623	71.165,21	61.820,03
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	125.146,76	78.915,46
Teruggenomen	9113		1.814,58
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	70.188,98	292.214,01
Bestedingen en terugnemingen	9116	89.952,49	
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.110.290,03	970.969,79
Andere	641/8	3.320,67	2.461,21
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	1	1
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,3	0,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	662	1.001
Kosten voor de onderneming	617	23.026,07	30.718,42

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE RESULTATEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	422.877,57	372.416,66
Interestsubsidies	9126	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....
.....
.....
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501	.....	.....
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	218.468,94	256.184,83
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen			
.....	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
.....
.....
.....

UITZONDERLIJKE RESULTATEN**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten**

	Boekjaar
<i>verrekening vermindering onroerende voorheffing</i>	228.126,90
<i>premies en diversen</i>	57.611,75
.....

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

<i>uitboeking geweigerde subsidiedossiers</i>	59.892,36
<i>diverse uitzonderlijke kosten</i>	1.181,97
.....

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	371,67
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	371,67
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingssupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	.....
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
.....		
.....		
.....		
.....		

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**Bronnen van belastinglatenties**

	Codes	Boekjaar
Actieve latenties	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	.....
Andere actieve latenties		.....
.....	
.....	
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		.....
.....	
.....	
.....	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	236.211,46	362.665,11
Door de onderneming	9146	225.220,59	418.875,55
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	366.498,08	322.629,28
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	10.000,00
Bedrag van de inschrijving	9171	1.125.000,00
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
.....		
.....		
.....		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....		
.....		
.....		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
.....		
.....		
.....		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

Codes	Boekjaar
9220

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regeling voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld:

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen		
.....		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen		
.....		
.....		
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen		
.....		
.....		
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	.....
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	6.200,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar

	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	34,4	10,8	42,1 (VTE)	38,6 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	52.102	10.934	63.036 (T)	59.376 (T)
Personeelskosten	102	1.659.873,20	348.336,99	2.008.210,19 (T)	1.864.191,73 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	..... (T)	..... (T)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	33	12	41,1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1	1	1,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen	120	23	3	25,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	15	3	17,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	7	.....	7,0
universitair onderwijs	1203	1	.....	1,0
Vrouwen	121	11	10	17,9
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	6	8	11,2
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	2	4,7
universitair onderwijs	1213	2	.....	2,0

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	19	7	24,2
Arbeiders	132	15	6	18,7
Andere	133	.....	.....	.....

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	34	13	42,9

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,3	.....
151	662	.....
152	23.026,07	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	17	2	18,0
210	8	2	9,0
211	9	.....	9,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Brugpensioen
 Afdanking
 Andere reden
 het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	14	.....	14,0
310	5	.....	5,0
311	9	.....	9,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	1	.....	1,0
342	.....	.....	.....
343	13	.....	13,0
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	5811	.....
5802	5812	.....
5803	5813	.....
58031	58131	.....
58032	58132	.....
58033	58133	.....
5821	5831	.....
5822	5832	.....
5823	5833	.....
5841	5851	.....
5842	5852	.....
5843	5853	.....

WAARDERINGSREGELS

Regels inzake de waarderingen in de inventaris, de vaststelling en de aanpassing van de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend voor :

- * software licenties over 5 jaar
- * verhuurde woningen voor 1997 : over 66 jaar, op basis van $1,5\% \times 5/6$
- * verhuurde woningen vanaf 1997 : over 50 jaar op basis van $6/6$
- * verhuurde garages, autoboxen en bergplaatsen voor 1997 : over 66 jaar, op basis van $1,5\% \times 5/6$
- * verhuurde garages, autoboxen en bergplaatsen na 1997 : over 50 jaar op basis van $6/6$
- * renovaties aan woningen, garages, autoboxen en bergplaatsen : over 10,15,20 of 33 jaar naargelang de aard van de werken
- * administratief gebouw over 33 jaar
- * magazijnen over 25 jaar
- * liften over 20 jaar
- * ventilatiesystemen over 20 jaar
- * de installaties voor centrale verwarming over 20 jaar
- * waterverwarmers over 10 jaar
- * andere installaties (toegangscontrole, camerabewaking) over 5 jaar
- * kantoorinrichting over 5 of 10 jaar
- * meubilair over 10 jaar
- * informaticamaterieel over 3 of 5 jaar
- * kantooormaterieel over 5 jaar
- * rollend materieel over 5 jaar
- * bouwplaatsmaterieel over 3 of 5 jaar
- * werkplaatsmachines over 5 jaar
- * ander materieel over 5 of 10 jaar

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken worden aangelegd op basis van een onderhouds- en herstelplanning. De terugnemingen gebeuren op basis van de uitvoering van de werken die in de voorafgaande boekjaren zijn opgenomen in deze plannen als zijnde grote onderhouds- en herstellingswerken.

De vroegere samenstelling ten belope van 10% van de basishuren wordt niet meer toegepast vanaf het boekjaar 2007. Op basis van de 5-jaarlijkse onderhoudsplanning bedraagt de huidige voorziening € 2.715.967,24 tegenover 2.735.730,75 eind 2009.

Tijdens het boekjaar 2010 is er een bedrag van € ??? toegekend aan kapitaalsubsidies door openbare besturen of instellingen.