

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
0. AFKORTINGEN	17
I. DE MANDEL: WEGWIJS	21
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL	21
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL	22
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2013	23
1.3.1 Voorzitter.....	23
1.3.2 Ondervoorzitter	23
1.3.3 Leden23	
1.3.4 Directiecomité op 31 december 2013.....	26
1.4 AANDEELHOUDERS	27
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....	30
1.5.1 In vennootschappen.....	30
1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis	30
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk.....	30
1.5.2.1 VVH.....	30
1.5.2.2 VLEM.....	30
1.5.2.3 SVK regio Roeselare.....	30
1.5.2.4 Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne - Diksmuide	30
1.5.3 In OCMW-verenigingen.....	31
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....	31
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI)	31
1.5.4 In andere	31
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen	31
1.5.4.2 Lokaal Woonoverleg.....	31
2 AANDACHTSPUNTEN IN 2013	35
2.1 EEN NIEUWE VOORZITTER, EEN NIEUW DIRECTIECOMITÉ.....	35
2.2 VISITATIES	35
2.3 HERBOUW-, RENOVATIE- EN VERKOOPPLANNING.....	36
2.4 GASONTPLOFFING BEVEREN (ROESELARE).....	37
2.5 VERNIETIGING SOCIALE LASTENREGELING DECREET GROND EN PANDEN	38
3 BOUWACTIVITEITEN	43
3.1 OPLEVERINGEN	43
3.1.1 Definitieve opleveringen	43
3.1.1.1 Poperinge, Keikopwijk - 3 huurwoningen (renovatie)	43
3.1.1.2 Oostnieuwkerke (Staden), Kouterstraat / Vlasbloemstraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	43
3.1.1.3 Houthulst, Broeders Xaverianenstraat - 13 huurappartementen, 10 garages (nieuwbouw).....	43
3.1.1.4 Roeselare, Prins Albertstraat / Spoorweglaan - 20 huurwoningen, 20 garages (nieuwbouw).....	43
3.1.1.5 Staden, Paul Billietstraat - 12 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	43
3.1.1.6 Staden, Ieperstraat - 20 huurappartementen (vervangingsbouw).....	43
3.1.1.7 Roeselare, Herentalslaan / Mandellaan - 12 huurwoningen, 3 garages (vervangingsbouw).....	44
3.1.1.8 Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw)	44
3.1.1.9 Meulebeke, Kasteelstraat / Kapellestraat / Astridlaan - 46 huurappartementen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.10 Roeselare, Kasteelstraat / Sint-Elooisstraat / Tumulusstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw)	44
3.1.1.11 Koekelare, Tuinwijk 14 - 1 huurwoning (sloop nr. 14).....	44
3.1.1.12 Meulebeke, David Verbekestraat / Edgar van Baveghemstraat - 22 koopwoningen (nieuwbouw).....	44

3.1.1.13	Poperinge, Bomenstraat - 22 huurwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.14	Poperinge, Bomenstraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.15	Diksmuide, IJzerlaan / Gasthuisstraat - 27 huurappartementen, 18 garages (nieuwbouw - afwerking).....	45
3.1.1.16	Roeselare, Henri Horriestraat / Hendrik Consciencestraat - 1 huurwoning, 16 huurappartementen, 1 handelsruimte(nieuwbouw).....	45
3.1.1.17	Rumbeke (Roeselare), Ieperseweg - 2 huurwoningen, 2 garages.....	45
3.1.1.18	Torhout, Amazonestraat - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	45
3.1.1.19	Roeselare, Meensesteenweg - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.20	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Nieuwplaats - 12 huurappartementen, 11 garages (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.21	Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat - 1 huurwoning, 1 garage (vervangingsbouw nr 10).....	45
3.1.1.22	Rumbeke (Roeselare), Blinde-Rodenbachstraat - 1 huurwoning, 3 garages (vervangingsbouw nr 136).....	46
3.1.1.23	Ruiselede, Ommegangstraat / Cyriel Verhaegheplein - 17 koopwoningen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.24	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint Juliaanstraat - 11 huurappartementen, 4 garages (vervangingsbouw).....	46
3.1.1.25	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Dorpsplein / Rollegem Kapelsestraat - 23 huurappartementen (vervangingsbouw).....	46
3.1.1.26	Staden, Sint Jansstraat - 1 huurwoning (sloop nr. 16).....	46
3.1.1.27	Meulebeke, Astridlaan - 24 huurappartementen, 11 koopwoningen, 24 garages (nieuwbouw).....	46
3.1.2	<i>Voorlopige opleveringen</i>	46
3.1.2.1	Roeselare, Groenestraat (buitenbetegeling).....	47
3.1.2.2	Roeselare, Groenestraat (installatie CV).....	47
3.1.2.3	Roeselare, Groenestraat (nieuwbouw).....	47
3.1.2.4	Roeselare, Groenestraat (installatie technieken).....	47
3.1.2.5	Roeselare, Groenestraat (nieuwbouw - afwerking).....	47
3.1.2.6	Roeselare, Brugsesteenweg - 26 huurappartementen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.7	Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 2 huurwoningen, 12 garages (renovatie).....	48
3.1.2.8	Houthulst, Kerkstraat / Printaniastraat - 7 huurappartementen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.9	Zonnebeke, Langemarkstraat (sloop).....	48
3.1.2.10	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Kerkstraat - 10 huurwoningen, 10 garages (nieuwbouw).....	49
3.1.2.11	Roeselare, Gitsestraat / Bobijnstraat - 18 huurwoningen (vervangingsbouw).....	49
3.1.2.12	Roeselare, Groenestraat (meubilair).....	49
3.1.2.13	Poperinge, Bellestraat - 8 huurwoningen (sloop).....	49
3.1.2.14	Roeselare, Rijsselstraat / Meensesteenweg - 7 huurappartementen (vervangingsbouw).....	49
3.1.2.15	Rumbeke (Roeselare), Sint-Rochusstraat (fietsenberging).....	50
3.1.2.16	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Bogaardwegel - 4 huurwoningen (nieuwbouw).....	50
3.1.2.17	Poperinge, Korte Reningelststraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	50
3.1.2.18	Staden, Koornbloemweg / Lelieweg / Krokusweg - 16 huurwoningen, 16 koopwoningen, 32 garages (nieuwbouw).....	50
3.1.2.19	Roeselare, Collievijverpark - 10 huurwoningen (sloop).....	51
3.1.2.20	Roeselare, Kattenstraat / Désiré Mergaertstraat - 48 huurappartementen, 48 garages (vervangingsbouw).....	51
3.1.3	<i>Opleveringen infrastructuur</i>	51
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2013	52
3.2.1	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 31 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.2.2	Hooglede, Amersveldestraat - 3 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.2.3	Koekelare, Tuinwijk - 12 huurwoningen (vervangingsbouw).....	53
3.2.4	Lichtervelde, E. Claeslaan - 9 huurwoningen, 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	53
3.2.5	Lichtervelde, F. Timmermanslaan - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	54
3.2.6	Ooigem (Wielsbeke), Voetweg - 8 koopappartementen, 8 garages (nieuwbouw).....	54
3.2.7	Oostrozebeke, Ettingen - 10 koopwoningen (nieuwbouw).....	55
3.2.8	Roeselare, O.L. Vrouwstraat / Sint-Hubrechtsstraat - 36 huurappartementen, 31 garages (vervangingsbouw).....	55
3.2.9	Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat - 36 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	56
3.2.10	Roeselare, Jan Hijoensstraat / Zannekinstraat / Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat - 39 huurwoningen (renovatie).....	56
3.2.11	Ruiselede, Ommegangstraat - 16 koopwoningen (nieuwbouw).....	57

3.2.12	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), De Hoogte - 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	57
3.2.13	Torhout, Leopoldstraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	58
3.2.14	Zarren (Kortemark), Stadenstraat / J. Debouttestraat - 19 huurwoningen, 2 huurappartementen (nieuwbouw).....	58
3.3	AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN.....	59
3.3.1	Hooglede, Amersveldestraat - 3 huurappartementen (nieuwbouw).....	59
3.3.2	Lichtervelde, F. Timmermanslaan - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	59
3.3.3	Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat / Spanjestaat - 6 huurwoningen, 12 huurappartementen, 11 koopwoningen, 12 garages (nieuwbouw).....	60
3.3.4	Roeselare, Bruanestraat / Jutestraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	60
3.3.5	Roeselare, Collievijverpark - 10 huurwoningen (sloop).....	60
3.3.6	Rumbeke (Roeselare), Sint-Rochusstraat (fietsberging).....	61
3.3.7	Rumbeke (Roeselare), Zeger Maelfaitstraat / Hoveniersstraat - 37 huurappartementen (nieuwbouw)....	61
3.3.8	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), De Hoogte - 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	61
3.3.9	Torhout, Koer Vanthuyne / Blekerijstraat - 5 huurwoningen (sloop).....	62
3.3.10	Torhout, Leopoldstraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	62
3.4	PROJECTEN IN VOORBEREIDING	63
3.4.1	Ardoie, Boncquetstraat.....	63
3.4.2	Ardoie, Eekhoutstraat.....	63
3.4.3	Beselare, Kerkplein	63
3.4.4	Beveren, Ridderstraat.....	63
3.4.5	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld.....	64
3.4.6	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2).....	64
3.4.7	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	64
3.4.8	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	64
3.4.9	Emelgem, Prinsessestraat (CBO 2010).....	65
3.4.10	Emelgem, Prinsessestraat (Klooster).....	65
3.4.11	Emelgem, Kouterweg/Prinsessestraat.....	65
3.4.12	Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat.....	66
3.4.13	Gits, Koolskampstraat.....	66
3.4.14	Hooglede, Amersveldestraat.....	66
3.4.15	Hooglede, Bruggestraat (Pelikaanstraat/Johnny Thiostraat).....	66
3.4.16	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	67
3.4.17	Ichtegem, Abdijstraat/ Sint-Bertinuslaan.....	67
3.4.18	Izegem, Gapaardstraat.....	67
3.4.19	Izegem, Hazelaarstraat (fase 1).....	68
3.4.20	Izegem, Hazelaarstraat (fase 2).....	68
3.4.21	Izegem, Kokelarestraat.....	68
3.4.22	Izegem, Meensesteenweg.....	68
3.4.23	Izegem, Wallemotestraat.....	68
3.4.24	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	69
3.4.25	Koekelare, Stationsstraat.....	69
3.4.26	Koekelare, Tuinwijk (fase 1).....	69
3.4.27	Koekelare, Tuinwijk (fase 2).....	69
3.4.28	Kortemark, Markt/Torhoutstraat.....	69

3.4.29	Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat I I	70
3.4.30	Ledege, Boomlandstraat.....	70
3.4.31	Ledege, Stationsstraat – café De Zon.....	70
3.4.32	Ledege, Stijn Streuvelsstraat I 4.....	70
3.4.33	Lichtervelde, Ernest Claesstraat (fase D).....	70
3.4.34	Lichtervelde, E. Claesstraat (fase E).....	71
3.4.35	Lichtervelde, F. Timmermansstraat.....	71
3.4.36	Lichtervelde, Statiesstraat 6 De Hoop (fase 2).....	71
3.4.37	Meulebeke, Bonestraat.....	71
3.4.38	Meulebeke, Tuinwijk.....	72
3.4.39	Moorslede, Gentsestraat.....	72
3.4.40	Moorslede, Passendaalsestraat.....	72
3.4.41	Ooigem, Voetweg.....	73
3.4.42	Oostnieuwkerke, Engels Hof.....	73
3.4.43	Oostnieuwkerke, Noordstraat.....	73
3.4.44	Oostnieuwkerke, Spanjestraat/Slijperstraat.....	73
3.4.45	Oostnieuwkerke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 1).....	74
3.4.46	Oostnieuwkerke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 2).....	74
3.4.47	Oostrozebeke, Ettingen (fase 1).....	74
3.4.48	Oostrozebeke, Ettingen (fase 2).....	75
3.4.49	Oost-Vleteren, Woestenstraat/H. Deberghstraat.....	75
3.4.50	Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat).....	75
3.4.51	Oudenburg, Zandvoordestraat.....	76
3.4.52	Poelkapelle, Kapelmeers.....	76
3.4.53	Poperinge, Bellestraat.....	76
3.4.54	Poperinge, Bommelbilk.....	76
3.4.55	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 1).....	77
3.4.56	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 2).....	77
3.4.57	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	77
3.4.58	Roeselare, Bruanestraat/Jutestraat – Dumont Wyckhuysse (fase 2).....	77
3.4.59	Roeselare, Bruanestraat/Koornstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 2B).....	78
3.4.60	Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koornstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3).....	78
3.4.61	Roeselare, Koornstraat 2 I.....	79
3.4.62	Roeselare, Collievijverpark (sloop).....	79
3.4.63	Roeselare, Kokelarestraat/Wortelstraat/Hugo Verrieststraat (CBO).....	79
3.4.64	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg (Licht & Ruimte).....	79
3.4.65	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg/Kanunnik Duboisstraat.....	80
3.4.66	Roeselare, Rijselstraat 24.....	80
3.4.67	Roeselare, Jan Hyoenstraat/Zanikkenstraat/Klokke-Roelandstraat/Fierheidstraat.....	81
3.4.68	Roeselare, Sint-Elooisplein.....	81
3.4.69	Roeselare, Sparstraat.....	82
3.4.70	Roeselare, Spoelstraat.....	82
3.4.71	Rollegem-Kapelle, Boogaardwegel.....	82
3.4.72	Rumbeke, Maria's Lindestraat.....	83
3.4.73	Rumbeke, Knokuilstraat (CBO).....	83

3.4.74	Rumbeke, Zeger Malfaitstraat.....	83
3.4.75	Sint-Eloois-Winkel, De Hoogte.....	83
3.4.76	Staden, Sint-Jansstraat.....	84
3.4.77	Torhout, Elbestraat.....	84
3.4.78	Torhout, Koer Vanthuyne.....	84
3.4.79	Torhout, Leopoldstraat.....	85
3.4.80	Torhout, Onze Lieve Vrouwstraat.....	85
3.4.81	Torhout, Pastoriestraat.....	85
3.4.82	Torhout, Lijsterstraat/Zwaluwstraat.....	86
3.4.83	Torhout, Seinestraat/Elbestraat.....	86
3.4.84	Torhout, Tiberstraat / Amazonestraat / Gangesstraat / Nijlstraat / Ebrostraat.....	86
3.4.85	Wakken, Markegemstraat/Kapellestraat.....	87
3.4.86	Westrozebeke, Ommegang Noord.....	87
3.4.87	Wielsbeke, Zwingelkotstraat (Molenstraat).....	87
3.4.88	Woumen, Steenmolenbeekwegel.....	87
3.4.89	Zarren, Stadenstraat - De Kring.....	88
3.4.90	Zarren, Jerome Debouttestraat.....	88
3.4.91	Zonnebeke, Guido Gezellelaan – Ten Berken.....	88
3.4.92	Zonnebeke, Langemarkstraat/Albertstraat.....	88
3.4.93	Zonnebeke, Langemarkstraat – Hof van Brabant.....	89
3.4.94	Zonnebeke, Langemarkstraat – Hof van Brabant (sloop).....	89
3.5	CBO-PROJECTEN.....	89
3.5.1	CBO 2007.....	89
3.5.1.1	Rumbeke, Knokuilstraat.....	89
3.5.2	CBO 2008.....	90
3.5.2.1	Roeselare, Rijselstraat/Meensesteenweg.....	90
3.5.3	CBO 2009.....	90
3.5.3.1	Roeselare, Kokelaarstraat.....	90
3.5.4	CBO 2010.....	91
3.5.4.1	Izegem (Emelgem), Prinsessestraat.....	91
3.5.5	CBO 2012.....	92
3.6	DESIGN & BUILD.....	92
3.7	AANKOOP GOEDE WONINGEN.....	93
3.8	GRONDEN.....	93
3.8.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	93
3.8.2	Verwerving van gronden.....	94
3.8.2.1	Diksmuide, Kasteelstraat (De Kaai).....	94
3.8.2.2	Emelgem, Prinsessestraat (CBO).....	94
3.8.2.3	Hooglede, Pelikaanstraat.....	94
3.8.2.4	Hooglede, Bruggestraat – site Vermaut – (Hyboma).....	94
3.8.2.5	Izegem, Gapaardstraat.....	95
3.8.2.6	Izegem, Kokelarestreet-Boomgaardstraat (Hyboma).....	95
3.8.2.7	Izegem, Molstraat/Hazelaarstraat – fase I.....	95
3.8.2.8	Izegem, Hazelaarstraat – fase II (Matexi).....	96
3.8.2.9	Izegem, Vlietmanstraat.....	96
3.8.2.10	Izegem, Wallemotestraat –Novus.....	96
3.8.2.11	Ledegeem, Boomlandstraat.....	97
3.8.2.12	Meulebeke, Bonestraat.....	97
3.8.2.13	Meulebeke, Wetstraat.....	97

3.8.2.14	Oostnieuwkerke, Engels Hof	97
3.8.2.15	Oostnieuwkerke, Spanjestraat / Slijperstraat (WVI)	98
3.8.2.16	Oostrozebeke, Ettingen.....	98
3.8.2.17	Oostvleteren, H. Deberghstraat fase 2.....	98
3.8.2.18	Poelkapelle, Schiethoek	99
3.8.2.19	Roeselare, Jacob Van Maertlantlaan / Diederik Van Assenedestraat (Hyboma).....	99
3.8.2.20	Roeselare, Kokelareststraat (CBO project).....	99
3.8.2.21	Roeselare, Oostnieuwkerksestweg 51 (Licht en Ruimte).....	100
3.8.2.22	Rumbeke, Knokuilstraat	100
3.8.2.23	Sint-Baafs-Vijve, Rijksweg.....	100
3.8.2.24	Staden, Rysseveldstraat/Sint-Jansstraat.....	101
3.8.2.25	Wakken, Markegemstraat/Kappellestraat -Spinnerij Dejaeger	101
3.8.2.26	Woumen (Diksmuide), Serpentwegel	101
3.8.2.27	Zonnebeke, Guido Gezellelaan rijksschool.....	102
3.8.3	<i>Niet weerhouden grondaanbiedingen</i>	102
3.8.4	<i>Geplande grondaanbiedingen</i>	103
3.8.5	<i>verkoop van onroerende goederen</i>	104
3.8.5.1	Roeselare, Botermarkt – verkoop gebouw	104
3.8.5.2	Deel van site Dumont – Wyckhuysse – verkoop grond.....	104
3.8.5.3	Roeselare, Wolstraat – verkoop grond.....	105
3.8.5.4	Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat – verkoop handelsruimte op het gelijkvloers 106	
3.8.5.5	Torhout, Amblèvestraat 9 – verkoop perceel restgrond	106
3.8.5.6	Dadizele, Kapelleveld (hoek Beselareststraat 42) – verkoop perceel restgrond	107
3.8.5.7	Bovekerke (Koekelare), Oudstrijdersstraat – verkoop van grond	107
3.8.6	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein</i>	107
3.8.6.1	Dadizele, Kapelleveld	107
3.8.6.2	Emelgem, Prinsessestraat.....	108
3.8.6.3	Gits, Vleterstraat	108
3.8.6.4	Houthulst, Kortestraat-Smallestraat	108
3.8.6.5	Meulebeke, Tuinwijk.....	108
3.8.6.6	Poperinge, Bomenstraat	108
3.8.7	<i>Ruiling van gronden</i>	109
3.8.7.1	Beselare, Kerkplein	109
3.8.7.2	Hoogede, Voskensstraat – ruil parkeerplaats 15 voor parkeerplaats 16	109
3.8.7.3	Langemark, St-Juliaanstraat.....	109
3.8.7.4	Meulebeke, Kerkemeersen (Vudegra).....	110
3.8.7.5	Meulebeke, Kerkemeersen (gemeentebestuur).....	110
3.8.7.6	Roeselare, Collievijverpark.....	110
3.8.8	<i>Inventarisatie van restgronden</i>	111
4	GEBOUWENBEHEER	115
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	115
4.1.1	<i>De opdeling</i>	115
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen</i>	115
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen</i>	115
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	115
4.1.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen in woningen en appartementen van De Mandel	115
4.1.3.1.2	Vervangen van cv-ketels.....	116
4.1.3.1.2.1	Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in werkgebied De Mandel.....	116
4.1.3.1.2.2	Renovatie van de cv-installaties volgens prioriteit 2 in het Damberdshof te Roeselare.....	116
4.1.3.2	Onderhoud aan liften	116
4.1.3.2.1	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.....	117
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken.....	118
4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2013.....	118
4.1.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers	118
4.1.3.4	Groenonderhoud	119
4.1.3.5	Onderhoud gemene delen van appartementen	119
4.1.4	<i>Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis</i>	120

4.1.5	Planmatig onderhoud en herstellingen	121
4.1.6	Aanleg van groenzones bij nieuwbouwprojecten.....	121
4.1.6.1	Groenaanleg voor de burelen van De Mandel in de Groenestraat 224 te Roeselare.....	121
4.1.6.2	Groenaanleg rond het appartementsgebouw in de Broeders Xaverianestraat te Houthulst.....	122
4.1.6.3	Groenaanleg rond de gebouwen in de Sint Juliaanstraat te Langemark.....	122
4.2	DE MELDING	122
4.2.1	Inhoud	122
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2013.....	123
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2013.....	123
4.3	DE WERKOPDRACHT	124
4.3.1	Inhoud.....	124
4.3.2	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2013.....	124
4.3.3	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2013.....	125
4.3.4	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....	125
4.3.5	Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....	126
4.3.6	Werkopdrachten in eigen beheer	126
4.3.7	Werkopdrachten per aannemer	126
4.3.7.1	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 1	127
4.3.7.2	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 2	127
4.3.7.3	Raamovereenkomst sanitaire werken regio 1.....	127
4.3.7.4	Raamovereenkomst sanitaire werken regio 2.....	128
4.3.7.5	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer.....	128
4.4	VERANDERINGSWERKEN.....	129
4.5	LEVERING VAN ELECTRICITEIT EN GAS.....	131
4.6	VERZEKERINGEN.....	131
4.6.1	Overzicht van schadedossiers per maand in 2013.....	131
4.6.2	Aantal schadedossiers per soort in 2013.....	132
4.6.2.1	Numerieke voorstelling van verkregen vergoeding van Ethias per soort schade	133
4.6.2.2	aanrijding.....	133
4.6.2.3	brand.....	133
4.6.2.4	vandalisme	134
4.6.2.5	Ontploffing	134
4.6.2.6	waterschade.....	135
5	KREDIETVERLENING	139
5.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	139
5.1.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1982 tot en met 2013	140
5.1.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	141
5.1.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1982 tot en met 2013	142
5.1.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	143
5.2	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN).....	143
5.2.1	Koopwoningen Rollegem-Kapelle	143
5.2.2	koopwoningen sint-eloois-winkel.....	143
5.2.3	koopwoningen staden	143
5.2.4	Koopwoningen Meulebeke.....	143
5.2.5	Koopwoningen Poperinge.....	144
5.2.6	Koopwoningen ruiselede.....	144
5.2.7	Verkoop van wederingekochte koopwoningen.....	144
5.2.8	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	144

6	VERKOOP.....	147
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN	147
6.1.1	Het overdrachtenbesluit.....	147
6.1.2	Verkoop van sociale koopwoningen.....	148
6.1.2.1	Rollegem-Kapelle – Leliestraat - 7 koopwoningen	149
6.1.2.2	Sint eloois winkel – stenen stampkot - 8 koopwoningen.....	150
6.1.2.3	Staden – paul billietstraat - 6 koopwoningen.....	150
6.1.2.4	Meulebeke – goet te potente - 22 koopwoningen.....	150
6.1.2.5	Meulebeke – ontwikkeling kerkemeersen - 11 koopwoningen.....	151
6.1.2.6	Poperinge – gouverneur vramboutplein - 12 koopappartementen.....	151
6.1.2.7	Ruiselede – krasnikstraat (fase 1) - 17 koopwoningen.....	152
6.1.2.8	staden – lielieweg – koornbloemweg – 16 koopwoningen	152
6.1.2.9	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen	153
6.1.2.9.1	Zwevezele, Wilgenhof 2.....	153
6.1.2.9.2	Schuiferskapelle, Kronkelbeek 26.....	153
6.1.2.9.3	Staden, Tulpenweg 16.....	153
6.1.2.9.4	Westrozebeke, Appelweg 36.....	153
6.1.2.9.5	Torhout, Verdonstraat 12.....	153
6.1.2.9.6	Staden, Tulpenweg 4.....	154
6.1.2.9.7	Torhout, Elbestraat 20.....	154
6.1.3	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1982 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	155
6.1.4	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	157
6.1.5	Actualisatie van de registers.....	159
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	159
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen	160
6.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 1997 (per gemeente).....	161
6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS	163
6.3.1	Aantal verkochte sociale kavels	163
6.4	WEDERVERKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE	164
7	VERHURING.....	169
7.1	HET PATRIMONIUM.....	169
7.2	SOCIALE VERHURING	169
7.2.1	Wijzigingen kaderbesluit sociale huur	169
7.2.2	Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten.....	172
7.2.3	Huurprijsberekening 2014.....	172
7.2.4	De inkomens van de huurders.....	173
7.2.5	Gezinskorting.....	174
7.2.6	Huurachterstallen.....	175
7.2.6.1	Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders	175
7.2.6.2	Verwittiging van OCMW	175
7.2.6.3	Aanpak in 2013	176
7.2.6.4	Collectieve en boedelschuld.....	176
7.2.6.5	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen	176
7.2.6.6	Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente.....	179
7.2.6.7	Zittende huurders met achterstal.....	181
7.2.6.8	Uithuiszetting.....	183
7.2.6.9	Samenwerkingsverbanden.....	183
7.2.6.9.1	OCMW.....	183
7.2.6.9.2	Schuldbemiddelaars.....	184
7.2.7	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....	184
7.2.8	Proef Wonen.....	184

7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	185
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE	187
7.5	HANDELSHUUR.....	188
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING.....	188
7.7	LEEGSTAND.....	188
7.7.1	Vroeger verhuurde woningen/ appartementen die op 31 december 2013 tijdelijk leegstaan.....	188
7.7.2	Vroeger verhuurde handelsruimtes die op 31 december 2013 tijdelijk leegstaan.....	189
7.7.3	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	189
7.7.4	Recent opgeleverde handelsruimte die openbaar verkocht zal worden.....	189
7.7.5	Onverhuurbare woningen met bouw-en renovatiewerken.....	190
7.7.6	Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente.....	192
7.7.7	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2013 nog niet verhuurd zijn.....	193
7.7.8	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2013 nog niet verhuurbaar zijn wegens ontbrekendel/vertraagde omgevingswerken	193
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK	193
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN.....	193
7.9.1	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 (nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	193
7.9.2	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	194
7.9.2.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen).....	195
7.9.2.2	Verdeling naar gezinsgrootte volgens deelgemeente	196
7.9.2.3	Verdeling volgens inkomensgroep en per deelgemeente.....	197
7.9.3	Bezetting van de woningen volgens aantal personen ten laste.....	198
7.9.4	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW.....	198
7.9.4.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2013.....	199
7.10	KANDIDAAT – HUURDERS	200
7.10.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	200
7.10.2	Inschrijvingen.....	201
7.10.2.1	Tabel inschrijving kandidaat- huurders 2013	201
7.10.3	Toewijzing aan kandidaat huurders.....	203
7.10.4	Tweejaarlijkse actualisatie.....	203
8	ORGANISATIE.....	207
8.1	PERSONEEL.....	207
8.1.1	Evolutie in 2013	207
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	207
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten	207
8.1.1.3	Jobstudenten.....	207
8.1.1.4	Tijdelijke tewerkstelling (uitzendkrachten).....	207
8.1.2	Personeelssamenstelling	208
8.1.3	Evolutie personeelsbezetting.....	211
8.1.3.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 – 2013.....	211
8.1.3.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2013.....	211
8.2	INFORMATICA EN COMMUNICATIE.....	212
8.2.1	Informatica	212
8.2.1.1	Hardware.....	212
8.2.1.2	Software.....	212
8.2.2	Communicatie.....	212

8.2.2.1	Brochures.....	212
8.2.2.2	Webstek.....	212
8.3	RAAD VAN BESTUUR.....	214
8.4	DIRECTIECOMITÉ.....	214
8.5	WAGENPARK.....	215
8.6	SOCIAAL VERSLAG.....	215
8.6.1	Loketfunctie.....	215
8.6.2	Zitdagen.....	216
8.6.2.1	Zitdag Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	216
8.6.2.2	Zitdag Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand).....	216
8.6.2.3	Zitdag Torhout (laatste dinsdag van de maand).....	217
8.6.2.4	Evolutie van de raadplegingen.....	217
8.7	KLACHTENBEHANDELING.....	217
8.7.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet).....	217
8.7.1.1	Aard van de klachten.....	218
8.7.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	218
8.7.2	Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...).....	219
8.7.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	219
8.7.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder.....	220
8.7.2.3	Meldingen over hinder.....	220
8.7.2.3.1	Soorten hinder.....	220
8.7.2.3.2	Hinder veroorzaakt door:.....	221
8.7.2.3.3	Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....	221
8.8	TWEEZIJDIG.....	221
8.8.1	Huurdersadviesraad.....	221
8.8.1.1	Advies 2013.....	221
8.8.1.2	Bijeenkomsten 2013.....	222
8.8.1.3	Leden 2013.....	222
8.8.2	Het informatiebeleid.....	222
8.8.3	Meldpunten.....	223
8.8.3.1	Werking.....	223
8.8.3.2	Actieve Meldpunten.....	223
8.8.4	Bewonersvergaderingen.....	224
8.8.4.1	Bewonersvergadering nieuwe appartementsgebouwen.....	224
8.8.4.2	Maandelijke bijeenkomsten bij VIVAS.....	224
8.9	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN.....	225
8.9.1	Risicoanalyse.....	225
8.9.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse?.....	225
8.9.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie ?.....	226
8.9.2	Risicobeheersing.....	227
8.9.2.1	Periodieke vergadering veiligheid.....	227
8.9.3	De externe dienst preventie en bescherming.....	228
8.9.3.1	Medische onderzoeken.....	228
8.9.3.2	Bedrijfsbezoeken van PROVIKMO.....	228
8.9.3.3	Veiligheidskeuringen door externe aannemers.....	228
8.9.4	Allerlei.....	229
8.9.4.1	Arbeidsongevallen.....	229
9	FINANCIËEL.....	233
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	233
9.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2012 en 31.12.2013.....	233

9.1.2	Woningen in opbouw.....	233
9.1.3	Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw).....	234
9.1.4	Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt).....	235
9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1993- 2013	235
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1993-2013.....	236
9.4	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2013	237
9.4.1	Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken	238
9.4.1.1	Handelsgoederen.....	238
9.4.1.2	Diensten en diverse goederen.....	238
9.4.1.3	Bezoldigingen en sociale lasten.....	238
9.4.1.4	Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.....	239
9.4.1.5	Andere bedrijfskosten.....	239
9.4.1.6	Financiële kosten	239
9.4.1.7	Uitzonderlijke kosten	239
9.4.1.8	Omzet.....	239
9.4.1.9	Geactiveerde interne productie.....	239
9.4.1.10	Andere bedrijfsopbrengsten.....	239
9.4.1.11	Financiële opbrengsten	240
9.4.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten.....	240
10	ALGEMENE VERGADERING	243
10.1	GELDIGHEID BIJENROEPEN VERGADERING	243
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG	243
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING.....	243
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	243
10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS.....	243
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS	243
10.7	AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS	244
10.8	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN	244
10.9	OVERDRACHT VAN AANDELEN.....	244
10.10	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT	244
10.11	BENOEMEN NIEUWE BESTUURDERS INGEVOLGE DE NIEUWE SAMENSTELLINGEN VAN DE GEMEENTEBESTUREN SEDERT 1 JANUARI 2013	244
10.12	BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT ...	245
10.13	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT	245
10.13.1	Gewestelijke sociale correctie.....	245
10.13.2	Nieuw financieringssysteem (FS3).....	245
10.13.3	Nieuwe kantoren Groenestraat 224 te Roeselare.....	246
10.13.4	Renovatiestop.....	246
10.13.5	Winst bij verkoop van koopwoningen.....	246
10.14	CORPORATE GOVERNANCE.....	246
10.15	INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN	247
11	BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....	251
BIJLAGEN:	255
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL- HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	255
11.3	JAARREKENING 2013	258



AFKORTINGEN

0. AFKORTINGEN

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

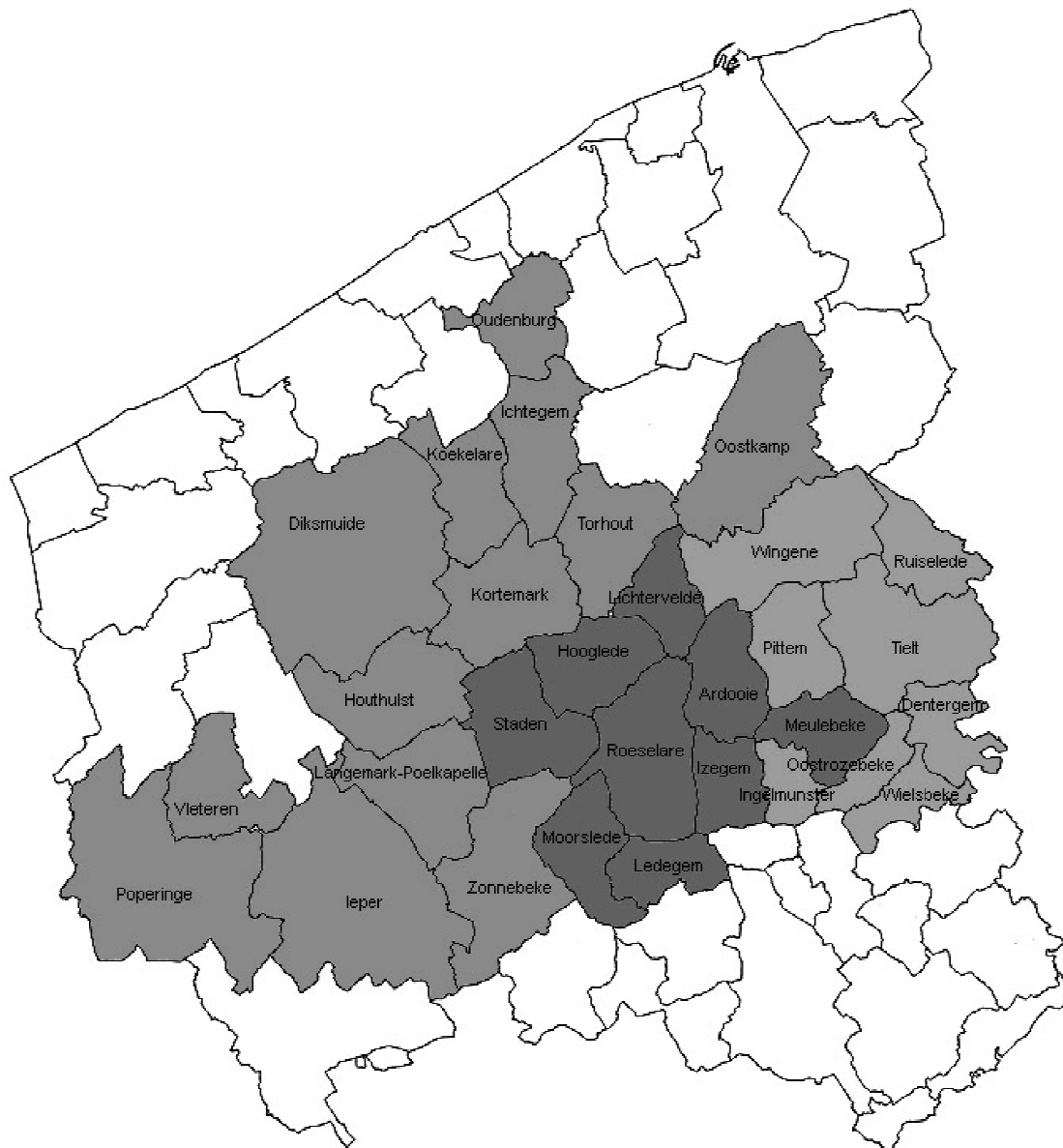


DE MANDEL WEGWIJS

1. DE MANDEL: WEGWIJS

1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

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



1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

Ondernemingsnummer: 0405.553.535

B.T.W. BE 405.553.535

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

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

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

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer I1077);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-310);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 9105I7-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 920519-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200103-1084);
- 27 april 2004 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2004 onder nummer 20040525/076641);
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2005) onder nummer 171794;
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 december 2005 onder nummer 187381 (fusie met HMWV);
- 28 april 2009: vennootschap heeft vorm aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009, onder nummer 09069386;
- 26 april 2011: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig de modelstatuten vastgelegd door de Vlaamse Regering, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 mei 2011, onder nummer 11073344
- 24 april 2012: vennootschap heeft statuten aangepast door toevoeging van realisatie bescheiden woonaanbod en niet- residentiële ruimten aan het doel van de vennootschap, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 12086789

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

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

1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2013

1.3.1 VOORZITTER

Daniël Vanpoucke

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017



1.3.2 ONDERVOORZITTER

Geert Depondt

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



1.3.3 LEDEN

Hans Blomme

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



Louis Bril

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



Pieter Callens

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



Filiep Bouckenoghe

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



Brigitte Taillieu – Depoorter

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van 2017



Eric De Keyser

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van 2016



Rik Debeausaert

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van 2015



Gorik Dochy

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Linda Devisch

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van
2014



Carl De Keukelaere

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2017



Gilbert Decloedt

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Christophe Dejaegher

Afgevaardigd voor de
provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2017



Jozef Desmet

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2015



Odiel Devoldere

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2015



Michèle Hostekint

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Norbert Sagaert

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Pol Vandenbulcke

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2015



Sybille Vandeputte

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2016



Ria Vanzieleghem

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



Vic Verbrugge

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2014



Loes Vandromme

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 2017



Daniël Vanpoucke

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

**Geert Depondt**

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

**Eric De Keyser**

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

**Stefanie Vandenabeele**

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



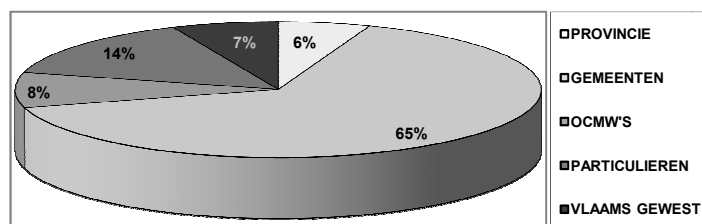
1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			€2,50 /aandeel
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	Hoogede	800	2.000,00
112	Ichtegem	750	1.875,00
113	Oostkamp	100	250,00
114	Izegem	650	1.625,00
115	Lichtervelde	150	375,00
118	Ardoois	5.015	12.537,50
122	Oudenburg	250	625,00
124	Koekelare	250	625,00
131	Zonnebeke	200	500,00
132	Moorslede	250	625,00
146	Ieper	100	250,00
148	Kortemark	50	125,00
149	Langemark-Poelkapelle	200	500,00
151	Vleteren	200	500,00
192	Dentergem	100	250,00
193	Ingelmunster	250	625,00
194	Oostrozebeke	100	250,00
195	Pittem	250	625,00
196	Ruiselede	50	125,00
197	Tielt	2.510	6.275,00
198	Wielsbeke	100	250,00
199	Wingene	50	125,00
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	Vanhuysse 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
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
217	Fieuw Roland	50	125,00
218	Charkaoui Abdelaziz	50	125,00
219	Antoinette Verfaillie-Vansteenkiste	20	50,00
		48.211	120.527,50

	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	7.175	17.937,50
		48.211	120.527,50



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.

1.5.2 IN VERENIGINGEN ZONDER WINSTOOGMERK

1.5.2.1 VVH

De Mandel is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Evert Larockstraat 6 bus 1 te 2020 Antwerpen (Kiel). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 97 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2013 € 11.232,89.

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, diensthoofd Verhuring en Verkoop, is namens De Mandel bestuurder.

1.5.2.4 REGIONAAL SOCIAAL VERHUURKANTOOR WESTKUST EN VEURNE - DIKSMUIDE

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

1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN

1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)

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

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

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

1.5.4 IN ANDERE

1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging "West-Vlaamse Bouwmaatschappijen", Boeveriestraat 42, 8000 Brugge. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestings-maatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Stefanie Vandenabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2013 € 228.

1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (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.

In 2013 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats:

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

Poperinge												
Roeselare	X		X	X	X	X			X	X	X	X
Ruiselede	X					X						
Staden		X				X			X			X
Tielt											X	
Torhout			X								X	
Vieeren			X								X	
Wielsbeke			X						X			
Wingene		X									X	
Zonnebeke					X							



AANDACHTSPUNTEN IN 2013

2 AANDACHTSPUNTEN IN 2013

2.1 EEN NIEUWE VOORZITTER, EEN NIEUW DIRECTIECOMITÉ

Op 26 februari 2013 werd een nieuw directiecomité verkozen door de raad van bestuur. In het directiecomité zetelen directeur Stefanie Vandenabeele, voorzitter Daniël Vanpoucke, ondervoorzitter Geert Depondt en bestuurder Eric De Keyser.

Daniël Vanpoucke is de negende voorzitter sinds de oprichting van De Mandel in 1920. Hij werd in 1985 burgemeester van Meulebeke. In 2012 besliste hij om zich geen kandidaat meer te stellen voor het burgemeesterschap. Buiten zijn gemeente was hij eveneens sterk politiek actief. Van 1988 tot 1991 was de heer Vanpoucke actief als provincieraadslid. Van 1994 tot 2003 was hij federaal volksvertegenwoordiger, maar besliste daarna geen kandidaat meer te zijn bij de parlementsverkiezingen. Tot eind 2005 was de heer Vanpoucke voorzitter van de Huisvestingsmaatschappij voor Midden-West-Vlaanderen. Deze maatschappij fuseerde in oktober 2005 met De Mandel. Sedertdien was Daniël Vanpoucke ondervoorzitter van De Mandel. De heer Vanpoucke beschikt bijgevolg over een ruime ervaring in de sociale huisvestingssector.

De raad van bestuur verkoos daarnaast op 26 februari 2013 Geert Depondt tot nieuwe ondervoorzitter van De Mandel. Geert Depondt is schepen in stad Roeselare en sinds 2006 OCMW-voorzitter van Roeselare. Sinds 2007 is de heer Depondt ook bestuurder van De Mandel.

Eric De Keyser is – samen met de voorzitter en de ondervoorzitter – opnieuw de derde bestuurder in het directiecomité van De Mandel. Eric De Keyser is schepen van ruimtelijke ordening, bouwvergunningen, huisvesting en openbare werken te Diskmuide. Hij is tevens provincieraadslid. Hij is sedert 2001 bestuurder van De Mandel.



2.2 VISITATIES

De 150 sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen krijgen vanaf heden om de 4 jaar bezoek van een visitatiecommissie. Die zal hun prestaties beoordelen op basis van gegevens uit de prestatiedatabank van de VMSW enerzijds, en op basis van gesprekken met bestuur, personeel en bewoners van de maatschappij anderzijds.

Elke visitatiecommissie bestaat uit 3 visitatoren: één visitator die gespecialiseerd is in sociale huisvesting, één specialist in financiën en bedrijfskunde, en één specialist in de verkoop of verhuur

van onroerende goederen. Bij het departement RWO werd daartoe een team van 12 experts aangesteld.

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

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

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

Deze prestatiebeoordeling heeft tot doel:

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

In november en december 2012 vonden 12 visitaties plaats en in 2013 plande de visitatieraad 26 visitaties.

De visitatie voor De Mandel is gepland voor mei 2015.

2.3 HERBOUW-, RENOVATIE- EN VERKOOPPLANNING

Gelet op enerzijds de onzekerheid en zelfs ongerustheid van de raad van bestuur omtrent de financiële evolutie van De Mandel en anderzijds de ambitie van de raad van bestuur om kwalitatief patrimonium te verhuren, besliste de raad van bestuur in de vergadering van 22 januari 2013, nav de bespreking van de tussentijdse financiële planning om een verkoop-, herbouw- en renovatieplanning op te maken.

De Mandel heeft nav deze beslissing een inventaris gemaakt van al haar woningen die gebouwd werden in de periode vanaf 1950 tot 1979, waarvan het vermoeden bestaat dat zij niet of onvoldoende aangepast zijn aan de huidige comforteisen en/of energie-eisen. Uiteindelijk werden aan deze inventaris voor de volledigheid ook de woningen die in de jaren 1980, 1981, 1982, 1983 en 1984 gebouwd werden toegevoegd.

Deze woningen werden stuk voor stuk besproken op vergaderingen met de diensten Verhuring en Verkoop, Bouwprojecten, Gebouwenbeheer en de directeur.

Bij elke woning werd een voorstel van actie geformuleerd: met name sloop en herbouw, verkoop of renovatie van de woning (met de opbrengsten uit de verkoop van de woningen).

Uit voorbeelden van recente projecten blijkt dat grondige renovatie van woningen bijna even duur uitvalt als vervangende nieuwbouw van woningen. Bovendien is er voor wat betreft renovatie van woningen momenteel onvoldoende financiering voorzien door de Vlaamse Overheid, terwijl dit voor vervangende nieuwbouw wel het geval is.

Vandaar dat in de planning grotendeels de voorkeur werd gegeven aan vervangende nieuwbouw van de woningen.

Omwille van de grootschaligheid en de sociale gevolgen die hieraan verbonden zijn, kan De Mandel niet anders dan de herbouwplanning gefaseerd te laten verlopen, dus verspreid over meerdere jaren.

Deze renovaties zijn immers dermate ingrijpend dat de huidige huurders noodgedwongen zullen moeten verhuizen naar een andere woning.

Aan elke woning werd bijgevolg een prioriteit toegekend:

- Prioriteit 1: 2013 - 2019
- Prioriteit 2: 2020- 2024
- Prioriteit 3: 2025- 2029
- Prioriteit 4: vanaf 2030

Welke prioriteit werd toegekend aan een woning, werd bepaald in overleg met de dienst Gebouwenbeheer, die een goed zicht heeft op de kwaliteit van het patrimonium van De Mandel. Hierbij werd voorrang geven aan de woningen die grote structurele problemen tonen.

Vanzelfsprekend bevinden de woningen die gebouwd werden begin de jaren 80 zich zo goed als allemaal in prioriteit 4.

De Mandel heeft daarnaast inkomsten uit verkoop nodig om een evenwichtig boekhoudkundig jaarresultaat te verkrijgen. Bijgevolg dient De Mandel verder in te zetten op het openbaar verkopen van verouderd onverhuurbaar patrimonium.

Aan het verkopen van sociale huurwoningen is een herinvesteringsplicht gekoppeld: de helft van de opbrengst van de verkopen van de sociale huurwoningen zal aangewend worden voor renovatie van het patrimonium.

De renovatie en/of vervangende nieuwbouw van oudere woningen die verspreid liggen tussen andere verkochte woningen in oudere wijken is niet interessant, noch op administratief, noch op financieel vlak. Het vergt veel inspanningen (ook op vlak van technische opvolging en afhandeling) maar levert weinig rendement.

Daarenboven bestaat bij dergelijke renovatie- en saneringswerken ook een groter risico op schade, waardoor een ABR-verzekering nodig kan zijn.

Vandaar dat voorgesteld wordt om alleenstaande woningen te verkopen en hiermee de eigen middelen verhogen.

Bij de opmaak van de herbouw- en verkoopplanning werd vanzelfsprekend ook rekening houden met het BSO (bindend sociaal objectief) en de nieuwbouwplanning per gemeente.

Deze verkoop-, herbouw- en renovatieplanning werd goedgekeurd door de raad van bestuur in de vergadering van 25 juni 2013 en werd nadien besproken op het Lokaal Woonoverleg van elke betrokken gemeente.

Deze verkoop-, herbouw- en renovatieplanning zal op regelmatige tijdstippen geëvalueerd worden door de raad van bestuur (o.a. in functie van eventuele wijzigingen in het beleid van de Vlaamse Overheid).

2.4 GASONTPLOFFING BEVEREN (ROESELARE)

Op dinsdagnamiddag 27 augustus 2013 deed zich een ontploffing voor in de huurwoning van De Mandel te Ridderstraat 43, met een enorme ravage tot gevolg. In totaal werden 62 woningen van De Mandel beschadigd.



De site werd op 2 september 2013 vrijgegeven door het parket. De oorzaak van de ontploffing is tot op heden echter nog steeds niet bekend. Het onderzoek door het parket loopt nog.

Op 28 augustus 2013 kwam verzekeraar Ethias ter plaatse en raamde de schade in eerste instantie op 750.000 euro. De Mandel kreeg van de verzekeraar de toestemming om de meest dringende herstellingen onmiddellijk te laten uitvoeren, zoals herstellen van de daken, ramen, deuren, garagepoorten en verwijderen van puin in de tuinen, om nevenschade te voorkomen.

De eigen arbeiders van De Mandel werden reeds vanaf donderdag 29 augustus 2013 ingezet voor het ruimen van puin, het voorlopig dichten van ramen, deuren en poorten en verwijderen van glas,

Voor de woningen die het zwaarst getroffen zijn, met name de woning te Ridderstraat 43 en de aanpalende woning te Ridderstraat 45 diende er bij hoogdringendheid een architect aangesteld te worden. Deze woningen dienen herbouwd te worden. Directeur Stefanie Vandenaabeele heeft hierbij beslist om architect Jo Van Eeckhout, die de woningen in 1997 ontworpen heeft, bij hoogdringendheid aan te stellen. De bouwaanvraag voor de herbouw van deze twee woningen werd in december 2013 ingediend bij Stad Roeselare.

De herstellingswerken mbt de andere woningen werden afgerond op 1 december 2013.

Het verzekeringsdossier kon worden afgesloten op 6 december 2013 voor een bedrag van € 519.935,26.

2.5 VERNIETIGING SOCIALE LASTENREGELING DECREET GROND EN PANDEN

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013 de bepalingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB), die handelen over “wonen in eigen streek” en “sociale last” vernietigd.

Deze vernietiging had tot gevolg dat de uitvoeringswijzen van de sociale last vernietigd waren, zonder dat er geraakt werd aan het principe dat er een sociaal woonaanbod gerealiseerd moet worden in elk verkavelings- en bouwproject die beantwoordt aan de criteria vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Bijkomend werden door het Grondwettelijk Hof de bepalingen omtrent vergunningen met oplegging van sociale last vernietigd bij beschikking van 18 december 2013.

De doelstelling van het DGPB om in elke gemeente voldoende sociale woningen te voorzien (het bindend sociaal objectief), blijft echter wel overeind. Het decreet zelf is immers niet vernietigd, wel onderdelen ervan.

Deze vernietiging ging in vanaf de uitspraak (en is dus momenteel een feit) en dit met terugwerkende kracht vanaf de inwerkingtreding van het DGPB.

De vernietiging door het Grondwettelijk Hof betekent dat de normen sociaal woonaanbod en de sociale last geacht worden nooit te hebben bestaan. Toekomstige aanvragen kunnen bijgevolg niet geweigerd worden op basis van het niet voldaan zijn aan de (vernietigde) normen sociaal woonaanbod.

Aan de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning kan geen sociale last verbonden worden. Dit geldt zowel voor nieuwe aanvragen als voor hangende dossiers waarin nog geen beslissing genomen is. De normen bescheiden woonaanbod en de bescheiden lasten blijven wel van toepassing.

De onwettigheid die ontstaat naar aanleiding van het arrest van het Grondwettelijk Hof, heeft niet tot gevolg dat de bestaande vergunningen of sociale lasten uit het rechtsverkeer verdwijnen. Bestaande beslissingen blijven hun gelding behouden tot op het ogenblik dat zij hervormd of ingetrokken worden, buiten toepassing worden gelaten door de Hoven en Rechtbanken (artikel 159 GW), of totdat er een nieuwe vergunning wordt afgeleverd.

Hoewel de opgelegde sociale last blijft bestaan, is de rechtsgeldigheid ervan aangetast. Er zijn verschillende manieren om dit weg te werken. Het uitgangspunt is telkens dat de sociale last afsplitsbaar is van de vergunning. Het wegvallen van de last heeft in principe geen impact op de geldigheid van de vergunning.

1. De vergunninghouder kan een nieuwe stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingswijziging aanvragen. De normen bescheiden woonaanbod blijven behouden (art. 4.2.1 DGPB). Deze vergunning kan dan uitgevoerd worden in plaats van de initieel verleende vergunning.
2. Binnen een termijn van zes maanden vanaf 10 februari 2014, zijnde de datum van publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad, kan de intrekking van de beslissing inzake de sociale last gevraagd worden, voor zover dit geen impact heeft op de plannen. Dit dient te gebeuren door middel van een eenvoudig schrijven bij het bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend. Het intrekken van deze beslissing heeft tot gevolg dat ze wordt geacht nooit te hebben bestaan.
3. Ingevolge artikel 18 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof kan tegen de beslissing tot het opleggen van de sociale last opnieuw beroep worden ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf 10 februari 2014, zijnde de datum van publicatie van het arrest in het Belgisch Staatsblad:
 - Dit dient te gebeuren bij de deputatie, als het beroep wordt ingesteld tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg;
 - Dit dient te gebeuren bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, als het beroep wordt ingesteld tegen een beslissing van de deputatie in laatste aanleg.

Intussen heeft de raad van bestuur van de VMSW ook goedkeuring gehecht aan het afsluiten van dadingen om, waar de initiatiefnemers dit wensen, de opgestarte invullingen van een sociale last in natura als sociale woning (en) te recupereren.

Alle initiatiefnemers die een deelattest nr. 1 hebben aangevraagd in het kader van een levering in natura werden aangeschreven om naar de bereidheid te peilen om zulke dadingen af te sluiten. Bij deze dadingen worden de voorwaarden tot overdracht zoals ze oorspronkelijk golden hersteld. De SHM (of VMSW) verbindt zich de woningen te kopen, de initiatiefnemer bouwt ze en de VMSW blijft

attesteren. In ruil daarvan spreken de partijen onderling af, af te zien van schade-eisen, ook t.a.v. de gemeente en gewest.

Het juridisch onderzoek naar de mogelijkheden rond “dadingen” (onder andere) is lopende, zodat voorlopig enkel dadingen worden afgesloten waarbij het probleem zeer acuut is nl. bij de voltooiing der werken. Aan initiatiefnemers die nog niet aan de uitvoering van de “sociale lastinvulling in natura” begonnen zijn, wordt, zo zij afname door een SHM of de VMSW beogen, aangeraden zo mogelijk verdere ontwikkelingen af te wachten.

Verkoopovereenkomsten met sociale woonorganisaties inzake de overdracht van grond met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod blijven in principe geldig.



BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD

3 BOUWACTIVITEITEN

3.1 OPLEVERINGEN

3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 192 huurappartementen, 104 huurwoningen en 68 koopwoningen definitief opgeleverd:

3.1.1.1 POPERINGE, KEIKOPWIJK - 3 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum woensdag 6 februari 2013
Aannemer Six BVBA
Ontwerper Claeys Architectenbureau bvba

3.1.1.2 OOSTNIEUWERKE (STADEN), KOUTERSTRAAT / VLASBLOEMSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum dinsdag 19 februari 2013
Aannemer Bouwcentrale Modern
Ontwerper Archium architectenbureau bvba

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

Datum vrijdag 22 februari 2013
Aannemer Despierre Filip BVBA
Ontwerper Seys Architectenbureau bvba

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

Datum woensdag 17 april 2013
Aannemer Deruyck NV
Ontwerper Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

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

Datum dinsdag 30 april 2013
Aannemer Damman NV
Ontwerper Paret 2 Architecten bvba

3.1.1.6 STADEN, IEPERSTRAAT - 20 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum donderdag 16 mei 2013
Aannemer Cosimco NV
Ontwerper Jonckheere ir-architecten bvba

3.1.1.7 ROESELARE, HERENTALS LAAN / MANDELLAAN - 12 HUURWONINGEN, 3 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Datum woensdag 22 mei 2013
Aannemer Bouwcentrale Modern
Ontwerper Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

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

Datum maandag 3 juni 2013
Aannemer Catteu bouwonderneming
Ontwerper Logier Architectenbureau bvba

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

Datum donderdag 13 juni 2013
Aannemer Cosimco NV
Ontwerper GC-architecten bvba

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

Datum donderdag 13 juni 2013
Aannemer Despierre Filip bvba
Ontwerper Projekt-Team bvba

3.1.1.11 KOEKELARE, TUNWIJK 14 - 1 HUURWONING (SLOOP NR. 14)

Datum dinsdag 2 juli 2013
Aannemer Vacomet BVBA
Ontwerper Seys Architectenbureau bvba

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

Datum vrijdag 5 juli 2013
Aannemer Damman NV
Ontwerper GC-architecten bvba

3.1.1.13 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 22 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum woensdag 17 juli 2013
Aannemer Damman NV
Ontwerper Vaneekhout Architectuurbureau bvba

3.1.1.14 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum woensdag 17 juli 2013
Aannemer Damman NV
Ontwerper Vaneekhout Architectuurbureau bvba

**3.1.1.15 DIKSMUIDE, IJZERLAAN / GASTHUISSTRAAT - 27 HUURAPPARTEMENTEN,
18 GARAGES (NIEUWBOUW - AFWERKING)**

Datum donderdag 5 september 2013
Aannemer Yprado NV
Ontwerper Seys Architectenbureau bvba

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

Datum dinsdag 10 september 2013
Aannemer Christiaens Bouwonderneming NV
Ontwerper 3 Architecten bvba

3.1.1.17 RUMBEKE (ROESELARE), IEPERSEWEG - 2 HUURWONINGEN, 2 GARAGES

Datum woensdag 11 september 2013
Aannemer Verhelst Frans bvba
Ontwerper Projekt-Team bvba

**3.1.1.18 TORHOUT, AMAZONESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES
(NIEUWBOUW)**

Datum donderdag 26 september 2013
Aannemer Deruyck NV
Ontwerper Vaneekhout Architectuurbureau bvba

**3.1.1.19 ROESELARE, MEENSESTEENWEG - 2 HUURWONINGEN
(VERVANGINGSBOUW)**

Datum vrijdag 27 september 2013
Aannemer Coghe M. & Zn
Ontwerper Vaneekhout Architectuurbureau bvba

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

Datum dinsdag 1 oktober 2013
Aannemer Bouwcentrale Modern
Ontwerper Demeyere&Roetinck en Jan Claeys -TV

**3.1.1.21 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ONDANKSTRAAT - 1 HUURWONING, 1
GARAGE (VERVANGINGSBOUW NR 10)**

Datum maandag 21 oktober 2013
Aannemer Verhelst Frans bvba
Ontwerper Verbanck Paul

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

Datum maandag 21 oktober 2013
Aannemer Verhelst Frans bvba
Ontwerper Verbanck Paul

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

Datum woensdag 23 oktober 2013
Aannemer Recon Bouw NV
Ontwerper De Schacht Freddy

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

Datum dinsdag 29 oktober 2013
Aannemer Bouwcentrale Modern
Ontwerper Demeyere & Roetynck bvba

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

Datum dinsdag 29 oktober 2013
Aannemer Damman NV
Ontwerper Projekt-Team bvba

3.1.1.26 STADEN, SINT JANSSTRAAT - 1 HUURWONING (SLOOP NR. 16)

Datum donderdag 28 november 2013
Aannemer Vacomet bvba
Ontwerper ART studio

3.1.1.27 MEULEBEKE, ASTRIDLAAN - 24 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN, 24 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum woensdag 4 december 2013
Aannemer Cosimco NV
Ontwerper GC-architecten bvba

3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 88 huurappartementen, 50 huurwoningen en 16 koopwoningen voorlopig opgeleverd, 2 huurwoningen werden gerenoveerd en 19 woningen werden gesloopt (zonder onmiddellijke nieuwbouw).

Van 2 projecten werd ook al de eerste fase in gebruik genomen (28 huurappartementen en 24 huurwoningen) maar de voorlopige oplevering voor het totale project moet nog plaats vinden.

3.1.2.1 ROESELARE, GROENESTRAAT (BUITENBETEGELING)

Datum: maandag 7 januari 2013
Aannemer: Donck Grondwerken bvba
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau bvba

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 248.624,80
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 17.001,42
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 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE CV)

Datum: woensdag 16 januari 2013
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Ingenium NV

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 548.241,87
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 9.236,85
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 2.025,59

3.1.2.3 ROESELARE, GROENESTRAAT (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 16 januari 2013
Aannemer: Coopman Liften NV
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau bvba

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 39.677,82
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 400,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.4 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE TECHNIEKEN)

Datum: woensdag 16 januari 2013
Aannemer: Decat Energy Technics NV
Ontwerper: Ingenium NV

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 341.244,61
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 47.849,81
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 23.989,27

3.1.2.5 ROESELARE, GROENESTRAAT (NIEUWBOUW - AFWERKING)

Datum: dinsdag 22 januari 2013
Aannemer: Decorteam Meuleman NV
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau bvba

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 772.349,92
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 36.965,83
VO 5 (minwaarden):	€ 775,00

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

3.1.2.6 ROESLARE, BRUGSESTEENWEG - 26 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum:	donderdag 24 januari 2013
Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.713.937,46
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -33.621,01
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 20.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.7 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT - 2 HUURWONINGEN, 12 GARAGES (RENOVATIE)

Datum:	maandag 11 februari 2013
Aannemer:	Coghe M. & Zn
Ontwerper:	Seys Architectenbureau bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 374.747,09
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -520,44
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.8 HOUTHULST, KERKSTRAAT / PRINTANIASTRAAT - 7 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum:	donderdag 21 februari 2013
Aannemer:	Deforche BVBA
Ontwerper:	Vaneeckhout Architectuurbureau bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 790.820,32
VO 3 (boete):	€ 1.914,02
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 26.410,05
VO 5 (minwaarden):	€ 225,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 6.400,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.9 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT (SLOOP)

Datum:	vrijdag 8 maart 2013
Aannemer:	Vancoillie - Tanghe bvba
Ontwerper:	Van Bockstael Erik bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 9.480,00
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	woensdag 20 maart 2013
Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Projekt-Team bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.061.322,51
VO 3 (boete):	€ 25.383,33
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 9.135,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 9.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 7.400,00

3.1.2.11 ROESELARE, GITSESTRAAT / BOBIJNSTRAAT - 18 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	maandag 25 maart 2013
Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.369.651,77
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 33.654,02
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 20.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.12 ROESELARE, GROENESTRAAT (MEUBILAIR)

Datum:	vrijdag 29 maart 2013
Aannemer:	Sedus Stoll bvba
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau bvba
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 154.946,00
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
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 POPERINGE, BELLESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum:	dinsdag 16 april 2013
Aannemer:	Verhille G. BVBA
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 12.900,00
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -375,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.14 ROESELARE, RIJSELSTRAAT / MEENSESTEENWEG - 7 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	dinsdag 7 mei 2013
Aannemer:	Hyboma NV

Ontwerper: Cottreel-Debrabander	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 815.237,18
VO 3 (boete):	€ 39.914,86
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 7.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.15 RUMBEKE (ROESELARE), SINT-ROCHUSSTRAAT (FIETSENBERGING)

Datum: dinsdag 17 september 2013	
Aannemer: Dewulf Gebroeders BVBA	
Ontwerper: Projekt-Team BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 23.622,86
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.16 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), BOGAARDWEGEL - 4 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 24 oktober 2013	
Aannemer: Maes & Coucke BVBA	
Ontwerper: Projekt-Team BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 203.305,06
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 2.364,29
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.17 POPERINGE, KORTE RENINGELSTSTRAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: dinsdag 29 oktober 2013	
Aannemer: Lemahieu CV	
Ontwerper: Demeyere & Roetyncx BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 237.938,41
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.742,53
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.18 STADEN, KOORNBLOEMWEG / LELIEWEG / KROKUSWEG - 16 HUURWONINGEN, 16 KOOPWONINGEN, 32 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 22 november 2013	
Aannemer: Damman NV	
Ontwerper: Geldof Hans Architect	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.478.884,54
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 17.084,88

VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 89.000,00

3.1.2.19 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK - 10 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum: vrijdag 6 december 2013
 Aannemer: Vacomet BVBA
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 14.550,00
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.20 ROESELARE, KATTENSTRAAT / DÉsirÉ MERGAERTSTRAAT - 48 HUURAPPARTEMENTEN, 48 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Datum: maandag 9 december 2013
 Aannemer: Chris Vuylsteke NV
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 6.237.443,51
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -13.678,67
VO 5 (minwaarden):	€ 3.276,92
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 120.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 434.681,42

3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Ardoois	Eekhoutstraat, fase 1	Wegen-, riolerings- en omgevingswerken	VO 10/10/2013
Meulebeke - Beveren	Goed te Potente – Kapelhoek	Omgevingswerken	VO 23/09/2013
Poperinge	Sint-Andrieshof	Infrastructuurwerken	VO 13/09/2013
Ruiselede	Ommegangstraat	Wegen- en rioleringswerken	VO 10/09/2013
Torhout	Garonnestraat – binnengebied	Omgevingswerken	DO 29/11/2013
Poperinge	Gasthuisstraat – binnenplein	Omgevingswerken	DO 23/09/2013
Poperinge	Eikenweg	Omgevingswerken	DO 25/03/2013
Zwevezele	Wilgenhof	Omgevingswerken	DO 07/03/2013
Torhout	Amazonestraat/Tiberstraat	Rioleringswerken	DO 15/01/2013

3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2013

3.2.1 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 31 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Driemmo-Omniflat THV
Ontwerper: Huys Erik Architectenburo BVBA
Aanvangsdatum: maandag 15 april 2013
Contractuele einddatum: vrijdag 5 december 2014
Nieuwe einddatum: vrijdag 5 december 2014
Bestelbedrag: € 4.118.000,00
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 39 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.381.165,84
Percentage uitgevoerde werken: 34 %



3.2.2 HOOGLEDE, AMERSVELDESTRAAT - 3 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Coghe M. & Zn
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA
Aanvangsdatum: maandag 14 oktober 2013
Contractuele einddatum: woensdag 8 oktober 2014
Nieuwe einddatum: woensdag 8 oktober 2014
Bestelbedrag: € 362.679,06
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 22 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 52.201,36
Percentage uitgevoerde werken: 14 %



3.2.3 KOEKELARE, TUNWIJK - 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 2 april 2013
Contractuele einddatum: woensdag 25 juni 2014
Nieuwe einddatum: woensdag 25 juni 2014
Bestelbedrag: € 1.551.407,33
Verrekeningen: € 1.324,66
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 61 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 658.081,15
Percentage uitgevoerde werken: 42 %



3.2.4 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN - 9 HUURWONINGEN, 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Dedene Rik-Demeyer Ivo TV
Aanvangsdatum: maandag 3 juni 2013
Contractuele einddatum: woensdag 15 oktober 2014
Nieuwe einddatum: woensdag 15 oktober 2014
Bestelbedrag: € 1.954.257,56
Verrekeningen: € -46.892,33
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 38 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 841.849,18
Percentage uitgevoerde werken: 44 %



3.2.5 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA
Ontwerper: ART studio
Aanvangsdatum: maandag 4 november 2013
Contractuele einddatum: maandag 8 december 2014
Nieuwe einddatum: maandag 8 december 2014
Bestelbedrag: € 525.330,27
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 10 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 66.030,80
Percentage uitgevoerde werken: 13 %



3.2.6 OIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG - 8 KOOPAPPARTEMENTEN, 8 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: GC-architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 17 juni 2013
Contractuele einddatum: donderdag 9 oktober 2014
Nieuwe einddatum: donderdag 9 oktober 2014
Bestelbedrag: € 871.817,61
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 37 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 144.040,35
Percentage uitgevoerde werken: 17 %



3.2.7 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN - 10 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: GC-architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 4 maart 2013
Contractuele einddatum: woensdag 26 februari 2014
Nieuwe einddatum: maandag 5 mei 2014
Bestelbedrag: € 1.078.231,33
Verrekeningen: € 2.653,41
Termijnverlenging: 68 dagen
Verstreken termijn: 67 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 559.618,22
Percentage uitgevoerde werken: 52 %



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

Aannemer: Chris Vuylsteke NV
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 23 augustus 2011
Contractuele einddatum: zondag 24 maart 2013
Nieuwe einddatum: woensdag 9 oktober 2013
Bestelbedrag: € 3.798.597,01
Verrekeningen: € 80.238,88
Termijnverlenging: 199 dagen
Verstreken termijn: 110 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 3.692.098,40
Percentage uitgevoerde werken: 95 %



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

Aannemer: Bekaert Building Company NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum: maandag 19 september 2011
Contractuele einddatum: vrijdag 10 mei 2013
Nieuwe einddatum: zondag 12 januari 2014
Bestelbedrag: € 4.286.596,67
Verrekeningen: € -103.912,13
Termijnverlenging: 247 dagen
Verstreken termijn: 100 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 3.954.499,32
Percentage uitgevoerde werken: 97 %



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

Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 1 juli 2013
Contractuele einddatum: maandag 22 december 2014
Nieuwe einddatum: maandag 22 december 2014
Bestelbedrag: € 3.221.040,27
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 34 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 751.143,98
Percentage uitgevoerde werken: 23 %



3.2.11 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT - 16 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	De Schacht Freddy
Aanvangsdatum:	maandag 15 oktober 2012
Contractuele einddatum:	dinsdag 7 januari 2014
Nieuwe einddatum:	zaterdag 22 februari 2014
Bestelbedrag:	€ 1.908.459,86
Verrekeningen:	€ -8.248,54
Termijnverlenging:	46 dagen
Verstreken termijn:	87 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 1.364.843,13
Percentage uitgevoerde werken:	72 %



3.2.12 SINT ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), DE HOOGTE - 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Sabbe bedrijf BVBA
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 18 november 2013
Contractuele einddatum:	maandag 17 november 2014
Nieuwe einddatum:	maandag 17 november 2014
Bestelbedrag:	€ 844.600,40
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	12 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 57.695,73
Percentage uitgevoerde werken:	7 %



3.2.13 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Vaneckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	dinsdag 1 oktober 2013
Contractuele einddatum:	woensdag 24 december 2014
Bestelbedrag:	€ 619.212,71
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	24 %
Saldo laatste vorderingstaat:	€ 33.335,13
Percentage uitgevoerde werken:	5 %



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

Aannemer:	Despierre Filip BVBA
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum:	woensdag 20 november 2013
Contractuele einddatum:	zondag 29 november 2015
Bestelbedrag:	€ 3.406.068,28
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	8 %
Saldo laatste vorderingstaat:	€ 0,00

Percentage uitgevoerde werken: 0 %



3.3 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

3.3.1 HOOGLEDE, AMERSVELDESTRAAT - 3 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3
Aanbesteding: vrijdag 14 juni 2013
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Frans Verhelst bvba	€ 391.798,36 – 2%	€ 383.180,25
Top Home Building nv	€ 383.274,38	€ 383.667,68
Bauwens Willy	€ 370.553,70	€ 369.299,91
Coghe M. & Zonen	€ 362.168,60	€ 362.679,06
Hollevoet Bouw bvba	€ 389.504,67	€ 389.859,67
K.W.R. nv	€ 377.016,82	€ 390.473,36

Het voorstel tot gunning werd op 26 juni 2013 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 augustus 2013 haar gunningsadvies. Op 24 september 2013 gunde De Mandel de werken aan M. Coghe & Zonen. De werken werden besteld op 11 oktober 2013 met als aanvangsdatum 14 oktober 2013.

3.3.2 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3
Aanbesteding: woensdag 15 mei 2013
Ontwerper: ART studio
Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Sabbe bvba	€ 564.492,28	€ 555.681,52	€ 572.428,90
Siemoens bvba	€ 521.737,92	€ 525.330,27	€ 525.944,67
Axis-Bouw	€ 512.851,77	€ 509.815,83	€ 510.798,85
Hollevoet Bouw bvba	€ 553.743,48	€ 558.622,50	€ 560.401,98

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Frans Verhelst bvba	€ 526.162,30	€ 528.416,92	€ 534.849,78
Coghe M. & Zonen	€ 525.085,14	€ 524.505,82	€ 530.096,22

Het voorstel tot gunning werd op 11 juni 2013 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 augustus 2013 haar gunningsadvies. Op 24 september 2013 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De laagste inschrijver Axis beschikte immers niet over de juiste klasse om deze werken te mogen uitvoeren waardoor zijn offerte onregelmatig was.

De werken werden besteld op 18 september 2013 met als aanvangsdatum 4 november 2013.

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

Financiering: FS3 en IPkpw

Aanbesteding: maandag 9 december 2013

Ontwerper: bvba Archium en Jo Vaneeckhout TV

Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Frans Verhelst bvba	€ 3.605.525,04
Damman nv	€ 3.274.725,00
Bouwcentrale Modern nv	€ 3.398.674,21
Recon Bouw nv	€ 3.188.729,04
Despierre Filip bvba	€ 3.260.767,05
Deruyck nv	€ 3.209.389,36

De aanbesteding is doorgedaan op 9 december 2013 maar eind 2013 was er nog geen voorstel tot gunning.

3.3.4 ROESELARE, BRUANESTRAAT / JUTESTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw

Aanbesteding: maandag 9 december 2013

Ontwerper: Buro II - Blondel TV

Veiligheidscoördinator: Vecobo BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Villabouw Francis Bostoën nv	€ 1.717.754,07
Recon Bouw nv	€ 1.536.710,29
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.574.704,60
Siemoens bvba	€ 1.622.568,60
Despierre Filip bvba	€ 1.591.470,78
Damman nv	€ 1.653.232,30
Frans Verhelst bvba	€ 1.667.838,20
Deruyck nv	€ 1.587.894,45

De aanbesteding is doorgedaan op 9 december 2013 maar eind 2013 was er nog geen voorstel tot gunning.

3.3.5 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK - 10 HUURWONINGEN (SLOOP)

Financiering: SSI

Aanbesteding: vrijdag 24 mei 2013
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
 Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Vacomet	€ 14.550,00	€ 14.550,00

Het voorstel tot gunning werd op 30 mei 2013 overgemaakt aan de VMSW. Het project werd gegund op 22 oktober 2013 via onderhandelingsprocedure aan Vacomet bvba. De werken werden op 23 oktober 2013 besteld met als aanvangsdatum 18 november 2013.

3.3.6 RUMBEKE (ROESELARE), SINT-ROCHUSSTRAAT (FIETSBERGING)

Financiering: EM
 Aanbesteding: maandag 11 maart 2013
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA
 Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl. Btw)	Bestelbedrag (excl. Btw)	Rangschikkingsbedrag (excl. btw)
Gravudel nv (Roeselare)	€ 29.166,91	€ 29.166,91	€ 29.166,91
Dewulf Gebroeders bvba (Boezinge)	€ 23.622,86	€ 23.622,86	€ 23.622,86
Sabbe bvba (Staden)	€ 31.930,06	€ 31.930,07	€ 31.930,07
Al Verde bvba (Lendeledede)	€ 28.005,42	€ 28.005,42	€ 28.005,42

Het project werd gegund via onderhandelingsprocedure aan Dewulf Gebroeders bvba.

3.3.7 RUMBEKE (ROESELARE), ZEGER MAELFAITSTRAAT / HOVENIERSSTRAAT - 37 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3
 Aanbesteding: maandag 1 juli 2013
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
 Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Gabecon	€ 4.807.602,66	€ 4.157.175,75	€ 4.179.354,73
Chris Vuylsteke nv	€ 4.997.892,58	€ 4.502.550,79	€ 4.505.051,11
Bekaert Building Company NV	€ 4.534.166,96	€ 4.577.950,85	€ 4.601.538,21
Van Tornhout	€ 4.689.843,39	€ 4.596.861,67	€ 4.657.576,09
Damman nv	€ 4.492.577,17	€ 4.686.832,22	€ 4.702.929,45
Recon Bouw nv	€ 4.591.512,56	€ 4.753.038,97	€ 4.807.906,09
Bouwcentrale Modern nv	€ 4.182.140,51	€ 4.945.678,86	€ 4.993.194,46

Het voorstel tot gunning werd op 28 november 2013 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 16 december 2013 haar gunningsadvies. Op 17 december 2013 gunde De Mandel de werken aan Gabecon. De werken werden eind 2013 nog niet besteld.

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

Financiering: IPkpw
 Aanbesteding: vrijdag 14 juni 2013
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA
 Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Sabbe bvba	€ 848.210,38	€ 844.600,40	€ 850.752,70
Coghe M. & Zonen	€ 927.864,99	€ 922.604,81	€ 929.119,01
Damman Construct nv	€ 949.226,82	€ 941.884,29	€ 949.515,67
Frans Verhelst bvba	€ 932.005,10	€ 923.588,17	€ 929.380,38
Siemoens bvba	€ 951.643,20	€ 957.141,63	€ 957.141,63
Top Home Building nv	€ 1.011.519,16	€ 1.006.336,60	€ 1.012.886,99

Het voorstel tot gunning werd op 25 juni 2013 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 augustus 2013 haar gunningsadvies. Op 22 oktober 2013 gunde De Mandel de werken aan Sabbe bvba. De werken werden besteld op 8 november 2013 met als aanvangsdatum 18 november 2013.

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

Financiering: FS3

Aanbesteding: maandag 19 augustus 2013

Ontwerper: Ceenaeme en Neels arch. en ing.buro

Veiligheidscoördinator: Vecobo BVBA

	Inschrijvingsbedrag + Bestelbedrag (excl. BTW)
Provoost en Cie bvba	€ 29.902,92
Vacommet	€ 15.171,54
Dekoverm bvba	€ 34.350,00

Het voorstel tot gunning werd op 18 september 2013 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 2 oktober 2013 haar gunningsadvies. Op 22 oktober 2013 gunde De Mandel de werken aan Vacommet bvba. De werken werden besteld op 29 oktober 2013 met als aanvangsdatum 9 december 2013.

3.3.10 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3

Aanbesteding: woensdag 15 mei 2013

Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA

Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag en Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Hollevoet Bouw bvba	€ 635.093,64	€ 635.093,63
Coghe & Zonen bvba	€ 583.640,59	€ 583.640,59
Siemoens bvba	€ 621.640,45	€ 625.944,91
Recon Bouw nv	€ 619.212,69	€ 619.212,71
Frans Verhelst bvba	€ 622.499,89	€ 622.499,89

Het voorstel tot gunning werd op 2 juli 2013 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 12 augustus 2013 haar gunningsadvies. Op 20 augustus 2013 gunde De Mandel de werken aan Recon Bouw nv. De offerte van Coghe was immers onregelmatig wegens het ontbreken van een veiligheidsplan.

De werken werden besteld op 9 september 2013 met als aanvangsdatum 1 oktober 2013.

3.4 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

3.4.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Boncquetstraat te Ardoorie dienen 8 seniorenwoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd en verstuurd. De offertes zullen begin 2014 ingediend worden.

3.4.2 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT

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

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

Op 28 september 2012 vond de plenaire vergadering voor de infrastructuur plaats. Gezien de plannen op korte termijn van de gemeente voor aanleg van een garageweg, werd beslist te wachten op deze aanleg zodat de nieuwe wegenis en woningen op het juiste niveau kunnen aansluiten. De garageweg werd door de gemeente in 2013 aangelegd en het asbuilplan met de nodige niveaus werd eind juni 2013 bezorgd. Na het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd eind 2013 ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de 9 woningen ingediend bij de gemeente.

3.4.3 BESELARE, KERKPLEIN

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

Op het terrein zouden een 5-tal appartementen kunnen gebouwd worden. Studio-Plus architecten werd aangesteld en het schetsontwerp werd opgemaakt. Uit de financiële planning bleek dat dit dossier verlieslatend zou zijn. Daarom werd het project herwerkt tot 8 huurappartementen. Het voorontwerp werd op 25 juni 2013 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW, die enkele opmerkingen formuleerde. Om de gelijkvloerse garage iets groter te maken, dient een kleine grondruil met de gemeente Zonnebeke te gebeuren, die zich hiertoe principieel akkoord verklaarde. Eind 2013 werd ook de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

3.4.4 BEVEREN, RIDDERSTRAAT

Op dinsdag 27 augustus 2013 deed zich een gasontploffing voor in de Ridderstraat 43 in Beveren. De woning was volledig vernield en de naastliggende woning was zeer ernstig beschadigd. Architect Jo Vaneeckhout, de architect die de woningen in 1997 ontwierp, werd bij hoogdringendheid aangesteld. Het puin van nr 43 werd geruimd en nr 45 werd afgebroken. De plannen voor de oorspronkelijke woningen werden geactualiseerd voor heropbouw en er werd gestart met de opmaak van het bestek. Eind 2013 werd ook de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning ingediend bij stad Roeselare.

3.4.5 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPELLEVELD

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

De raad van bestuur weerhield op 22 februari 2011 de TV Alain Bossuyt/Jonas Vande Walle/Evelien Bossuyt (die ondertussen als bvba Studio Plus verder werken) als laureaat. Op 21 september 2011 werd het voorontwerp opgestuurd naar de VMSW. Hoewel de VMSW in de jury aanwezig was en het verslag van de jurering mee goed keurde waarin werd vermeld als positief punt 'de noordelijk georiënteerde leefruimtes worden gecompenseerd door het zicht op de groenzone', bleef de VMSW na verschillende vergaderingen, een overleg met de voorontwerpencommissie in Brussel en een parlementaire vraag, bij haar standpunt dat het voorontwerp moest herwerkt worden zodat er geen uitsluitend noordelijk georiënteerde leefruimtes zijn. De architecten hebben in 2012 het voorontwerp bijgevolg moeten herwerken en op 25 september 2012 werd het voorontwerp uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW.

Het voorontwerp van de omgevingswerken werd pas in 2013 ontvangen waarna de informatievergadering en plenaire vergadering werd georganiseerd. Het uitvoeringsdossier voor de woningen werd begin november ingediend bij de VMSW maar er werd in 2013 geen goedkeuring meer ontvangen. Sowieso was er in 2013 geen budget voorzien voor deze woningen bij de VMSW door een foute communicatie tussen Wonen-Vlaanderen en de VMSW bij opmaak van het UP2013.

3.4.6 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT (FASE 2)

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

3.4.7 DIKSMUIDE, TUINWIJK (FASE 1)

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

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

De noodzakelijke archeologische onderzoeken werden gestart in 2013 maar de wegengenis is nog steeds niet aanbesteed.

3.4.8 DIKSMUIDE, TUINWIJK (FASE 2)

Net als het hierboven genoemde project, gaat het ook hier over de projectzone gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Volgens het BPA Tuinwijk is daar een projectzone voor woningbouw vastgelegd. De WVI en Covemaeker zijn de eigenaars van het volledige terrein. Om een gemengd project te krijgen werd

beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door IJzer&Zee. De VMSW stelde studiebureau BVP aan om de infrastructuur op te maken.

Naast een aantal loten voor grondgebonden woningen, kreeg De Mandel ook een projectzone voor huurappartementen toebedeeld voor een tweede project. Het betreft een driehoekig lot aan de zijde van de Woumenweg. Voor deze tweede fase van 12 huurappartementen werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Architectenbureau Boits-Van Bouwel was laureaat van de wedstrijd. Om een rationeler concept te krijgen werd in overleg met stad Diksmuide en de WVI gesleuteld aan de voorschriften van de verkaveling. Eind 2013 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW.

3.4.9 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (CBO 2010)

Zie punt 3.5.4.1

3.4.10 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (KLOOSTER)

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

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

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

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

Het uitvoeringsontwerp werd besteld bij de ontwerper.

3.4.11 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.

Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht te gunnen aan het architectenbureau Goedefroo&Goedefroo. Een eerste voorontwerp werd ingediend in september 2010. Gezien de architect weinig vertrouwd is met de ontwerp-onderrichtingen van de C-2008, en de VMSW een striktere controle deed op de conformiteit met de C-2008, diende het architectenbureau het schetsontwerp verschillende keren te herwerken. Het voorontwerp werd uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW. Het project betreft de bouw van 8 huurwoningen en 6 koopwoningen, langsheen een nog aan te leggen weg. Gezien er infrastructuur nodig is voor dit project, dient er gewacht te worden op het

wegenisdossier. De plenaire vergadering werd gehouden op 20 september 2013 maar het ontwerp van de wegenis werd niet meer ontvangen in 2013.

3.4.12 GITS (HOOGLEDE), BRUGSESTEENWEG/STATIONSSTRAAT

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

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

Na de opstartvergadering voor de wegenis was al duidelijk dat de coördinatie van de wegenis zeer complex zal zijn gezien er zeer veel betrokken partijen zijn. Op de plenaire vergadering van 4 oktober 2013 werden de nodige afspraken gemaakt. Het ontwerp voor de wegenis wordt begin 2014 verwacht.

3.4.13 GITS, KOOLSKAMPSTRAAT

De Mandel kocht op 16 september 2008 ruim 3100 m² grond jegens het Dominiek Savio Instituut met het oog op het bouwen van 17 woonegelegenheden voor mensen met een zware zorgbehoefte (Vleterwonen). In het voorjaar van 2008 stelde het Dominiek Savio Instituut de vraag om bijkomend ook een terrein van circa 850 m² aan De Mandel te kunnen verkopen, gelegen achter de gronden van het Vleterwonen-project. Op het terrein van het project "Vleterwonen" was er immers onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Het bijkomende terrein zou moeten dienen voor de aanleg van een parking voor die mensen en zal in eigen beheer door De Mandel aangelegd worden met subsidie van de VMSW. Studiebureau maakte het voorontwerp en ontwerp op, de werken werden aanbesteed en op 26 november 2013 gegund door de raad van bestuur aan Damman NV. De uitvoering moet gecoördineerd worden met de wegeniswerken van de gemeente in dezelfde straat en is voorzien voor begin 2014.

3.4.14 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. Nadat bleek dat het voorontwerp verschillende keren moest herwerkt worden en na enkele tussenkomsten vanuit De Mandel, vroeg architect Guido Schaubroeck om het architectuurcontract door te schuiven naar collega-architect Hilde Dewanckele. Hiervoor maakte De Mandel een addendum aan de architectuurovereenkomst, dat door de drie partijen ondertekend werd. Het voorontwerp werd op 12 april 2012 gunstig geadviseerd door de VMSW en het definitief dossier werd op 2 mei 2013 goedgekeurd door de VMSW. De werken werden aanbesteed en de aannemer startte in oktober 2013 met de bouwwerken.

3.4.15 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT (PELIKAANSTRAAT/JOHNNY THIOSTRAAT)

De Mandel heeft zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Bruggestraat 3 loten bouwgrond aangekocht, als uitvoering van de sociale last in een verkaveling. Dit is een wettelijke verplichting

sedert 1 september 2009 als gevolg van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Aan de noordelijke kant gaat het over de site van ex-bakkerij Vermaut. Hyboma wenst op deze gronden een verkaveling van 18 loten te verwezenlijken en diende hiervoor een verkavelingsaanvraag in bij het gemeentebestuur van Hooglede. De Mandel heeft de loten 9, 10 en 11 aangekocht als de invulling van de sociale last in deze verkaveling. Aan de zuidelijke kant werden ook 3 loten van de verkaveling van Vlasimmo aangekocht. Gezien beide verkavelingen zeer dicht tegen elkaar liggen, werden deze samen gevoegd in één project. Na een onderhandelingsprocedure werd architect Peter Seys aangesteld. Eind 2013 werd het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW. Ook de stedenbouwkundige vergunning werd toegekend.

3.4.16 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.

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

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

Door de overschrijding van het sociaal objectief voor kavels was er lange tijd onduidelijkheid over de subsidiëring van de sociale kavels van WVI en de gemeente. Voor de buffering van het regenwater zouden ook best de lager gelegen percelen verworven worden. De WVI onderhandelde hierover maar de eigenaar gaf, zonder de WVI op de hoogte te brengen, een zakelijk recht aan Novus om deze gronden te ontwikkelen. Een eerste overleg met Novus vond plaats maar zonder concrete afspraken. In 2014 zal onderhandeld worden met Novus over de regenwaterbuffers.

3.4.17 ICHTEGEM, ABDIJSTRAAT/ SINT-BERTINUSLAAN

In uitvoering van de vroegere renovatieplanning werd beslist deze 4 huurwoningen te slopen en te herbouwen, te meer daar Abdijstraat 8 opgenomen werd in het register van onbewoonbare woningen. Na een onderhandelingsprocedure werd Thierry Logier aangesteld als architect. Na enkele aanpassingen werd het schetsontwerp goedgekeurd door de VMSW op 24 april 2012. Ook het voorontwerp werd goedgekeurd. Na toekenning van de stedenbouwkundige vergunning werd het uitvoeringsdossier besteld.

3.4.18 IZEGEM, GAPAARDSTRAAT

Op het lokaal woonoverleg van Izegem van 9 mei 2012 werd de invulling van de sociale last voor een verkaveling van Krist Vandemoortele besproken. Op gronden aan de Gapaardstraat wil Krist Vandemoortele een verkaveling van een 9tal loten realiseren op een terrein van 72a60 ca. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid moest 1 lot voorzien worden voor sociale huisvesting. Gezien het sociaal objectief van 2 kavels in Izegem en omdat het maar over 1 lot gaat, werd de piste van sociale kavel voorgesteld. De verkavelingsvergunning werd goedgekeurd, de grond werd aangekocht en aangeboden aan de kandidaten op de wachtlijst voor sociale kavels in Izegem.

3.4.19 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT (FASE1)

NV Matexi wenst een eerste fase op te starten van haar Masterplan "Wallemote". De sociale last in deze verkaveling bestaat uit 3 bouwpercelen. Op de vergadering van de Wooncommissie van de stad Izegem (=Lokaal Woonoverleg) van 16 mei 2011 kwam men overeen dat de sociale last zou bestaan uit 3 koopwoningen, die door De Mandel zou kunnen gerealiseerd worden. Het bestek voor aanstelling van een architect werd opgemaakt maar on hold gezet wegens de vernietiging van delen van het Grond&Panden Decreet.

3.4.20 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT (FASE 2)

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

3.4.21 IZEGEM, KOKELARESTRAAT

Op het lokaal woonoverleg van Izegem van 9 mei 2012 werd de invulling van de sociale last voor een verkaveling van Hyboma besproken. Op gronden tussen de Kokelarestraat en de Boomgaardstraat wil Hyboma een verkaveling van 17 loten realiseren. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid werd lot 5 en 6 voorzien voor sociale huisvesting en dit voor sociale koopwoningen. Het lokaal woonoverleg vroeg aan De Mandel om dit op zich te nemen. De raad van bestuur keurde de verkoopsovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de verkavelingsvergunning met Hyboma goed in zitting van 27 juni 2012. Door de vernietiging van delen van het Grond&Panden Decreet is het af te wachten hoe dit dossier verder zal evolueren.

3.4.22 IZEGEM, MEENSESTEENWEG

Nv Immo Danneels wenst een verkaveling van 33 percelen te realiseren op de site nabij de oude Betonfabriek Wimac waar ingevolge het grond- en pandenbeleid een sociale last moet voorzien worden. Studiebureau Demey staat in voor de wegen- en infrastructuurwerken. Op de vergadering van de Wooncommissie van de stad Izegem (=Lokaal Woonoverleg) van 16 mei 2011 kwam men overeen dat de sociale last zou bestaan uit 4 koopwoningen, die door De Mandel zou kunnen gerealiseerd worden. In 2012 kon de verkavelaar geen akkoord sluiten met alle eigenaars waardoor de verkaveling moest herwerkt worden en de sociale last nog maar 2 loten zal bedragen. Door de vernietiging van delen van het Grond&Panden Decreet is het af te wachten hoe dit dossier verder zal evolueren.

3.4.23 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT

Op 8 februari 2012 kwam NV Novus / Quercus Consult het ontwerp van verkaveling voorstellen aan het Lokaal Woonoverleg. Rekening houdend met de aanwezigheid van 19 bouwpercelen bedraagt de sociale last in de nieuwe voorgestelde verkaveling VK Wallemotestraat 2 loten. Na bespreking adviseerde de Wooncommissie (Lokaal Woonoverleg) op 8 februari 2012 om de 2 loten als sociale koopwoningen te realiseren, met De Mandel als initiatiefnemer. De aankoopakte werd op 16 december 2013 verleden. Er dient nog een architect aangesteld te worden, samen met andere loten in de omgeving.

3.4.24 KLERKEN, SINT-PIETERSSTRAAT/SINT-LAURENTIUSSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 27 november 2007 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor grond naast het MPI in de Sint-Pietersstraat in Klerken. Op deze terreinen wordt door de WVI een verkaveling van 16 loten ontwikkeld met een sociale last van 6 woningen. De nieuwe straatnaam zal Sint-Laurentiusstraat zijn. In overleg met de WVI en gemeente Houthulst werd voorgesteld om samen met de WVI als aanbestedende overheid op te treden voor de aanleg van de wegenis waarbij De Mandel voor de sociale woningen de subsidie SSI aanvraagt. Op deze wijze kan er niet-uitgeruste grond gekocht worden waarbij de wegenis gesubsidieerd wordt door de VMSW. De WVI heeft op 11 september 2013 reeds een ontwerper en veiligheidscoördinator ontwerp aangeduid voor de wegeniswerken conform de wet op de overheidsopdrachten. Gezien naast de WVI ook De Mandel zal optreden als aanbestedende overheid, besliste de raad van bestuur om ook Studiebureau Lobelle bvba uit Jabbeke aan te stellen als ontwerper voor de infrastructuurwerken in Klerken, Sint-Pietersstraat – Sint-Laurentiusstraat. In 2014 zal er architectuuropdracht uitgeschreven worden.

3.4.25 KOEKELARE, STATIONSSTRAAT

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

Op 30 augustus 2011 besliste de raad van bestuur de grond aan te kopen van de NV Grondig van Roeselare. Van het gemeentebestuur van Koekelare vernam De Mandel ook dat er een bouwvergunning werd toegekend voor 8 ruime appartementen en 16 garages, maar dat die bouwvergunning inmiddels is komen te vervallen sedert maart 2010.

Op het lokaal woonoverleg werd het programma vastgesteld op 6 huurappartementen en 3 koopwoningen. In 2013 werd de architectuuropdracht uitgeschreven en architect Peter Seys werd aangesteld op 17 december 2013.

3.4.26 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 1)

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. Op 7 oktober 2011 werd de plenaire vergadering voor de wegenis gehouden. De Mandel heeft het dossier voor het herbouwen van de 12 huurwoningen op 31 augustus 2012 aanbesteed maar kreeg pas begin 2013 toelating tot gunning. De werken werden gestart op 2 april 2013.

3.4.27 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 2)

Het herbouwen van de woning Tuinwijk 14 samen met het herbouwen van de 4 andere woningen van het bouwblok wordt voorzien na voltooiing van fase I. Omdat Tuinwijk 4 en 6 leeg staan en niet meer voldoen voor verdere verhuring werden de huisnr's 2, 4, 6 en 8 ook opgenomen in de opdracht. In fase I werd een herhalingsopdracht voorzien zodat dit kan aansluiten op de eerste fase. Eind 2013 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend bij het gemeentebestuur.

3.4.28 KORTEMARK, MARKT/TORHOUTSTRAAT

Het gemeentebestuur van Kortemark heeft de verlaten brouwerij Louwaege op de Markt van Kortemark aangekocht en wenst hier een gemengd woonproject te realiseren via een PPS. Het gemeentebestuur onderhandelde met promotor Artes. Het gemeentebestuur besliste in samenspraak met De Mandel om het aandeel sociale woningen niet te voorzien op de brouwerijsite maar in een later project op de gronden van de gemeente aan de Ichtgemstraat.

3.4.29 LANGEMARK-POELKAPELLE, BOTERBLOEMSTRAAT 11

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

3.4.30 LEDEGEM, BOOMLANDSTRAAT

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

Er werd een verkoopsovereenkomst afgesloten met Hectaar, de akte zal pas verleden worden na aanleg van de wegenis. De procedure voor aanstelling van een architect werd gestart maar de offertes moeten pas in 2014 ingediend worden.

3.4.31 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT – CAFÉ DE ZON

De Mandel heeft de leegstaande voormalige café 'De Zon' aangekocht. Ook de naastliggende woning kon De Mandel in 2011 verwerven.

Hierdoor kan De Mandel 11 huurappartementen bouwen. De Mandel bestelde het voorontwerp bij architectenbureau Vaneeckhout. Het voorontwerp werd eind 2012 goedgekeurd en de stedenbouwkundige vergunning werd verleend 18 maart 2013. De aanpalende eigenaar diende echter beroep in bij de Bestendige Deputatie. Na onderhandeling werd er een compromis gesloten: De Mandel zou enkele aanpassingen doen aan de achtergevel omwille de privacy van de buur waarop het beroep werd ingetrokken. De stedenbouwkundige vergunning verleend door het gemeentebestuur is dus uitvoerbaar, wel werd er een aanvraag ingediend voor de overeengekomen wijzigingen. Eind 2013 werd het uitvoeringsdossier overgemaakt aan de VMSW maar er werd nog geen goedkeuring ontvangen.

3.4.32 LEDEGEM, STIJN STREUVELSLAAN 14

De dienst Gebouwenbeheer stelde architect Eddy Demeyere aan voor de woning gelegen Stijn Streuvelslaan 14 in Ledegem, die door brand verwoest werd. Gezien er een volledig nieuwe woning moet gebouwd worden, werd dit dossier overgenomen door de dienst Projecten. Eind 2013 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend en het bestek voor heropbouw is in opmaak.

3.4.33 LICHTERVELDE, ERNEST CLAESLAAN (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 mevrouw 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 werd het voorontwerp voor 9 huurwoningen en 8 koopwoningen goedgekeurd en het definitief dossier ingediend maar de VMSW had een aantal bemerkingen op het definitief dossier waardoor dit aangepast moet worden. In juli 2012 werd toelating tot aanbesteding gegeven, die op 1 oktober 2012 plaats vond. Het aanbestedingsverslag werd

bezorgd aan de VMSW maar de toelating tot gunnen werd pas in 2013 ontvangen. De werken werden aangevat op 3 juni 2013.

3.4.34 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN (FASE E)

Om over voldoende potentiële kopers te beschikken, wordt eerst de verkoop van fase D afgewacht en worden voorlopig nog geen verdere stappen gezet voor de opmaak van het ontwerp van de fase E waarin 5tal huurwoningen en 15tal koopwoningen worden voorzien.

3.4.35 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN

De Mandel ontving bij brief van 3 augustus 2007 het gunstig advies van de VMSW op het voorontwerp. De ontwerper bezorgde zijn definitief ontwerp op 19 juli 2010 aan De Mandel. Maar de VMSW wees er al direct op dat de architect blijkbaar geen rekening gehouden had met de door haar in 2007 gesignaleerde opmerkingen op het voorontwerp. Dat kwam omdat De Mandel bij vergetelheid nagelaten had om de nota 'dossieradvies' en 'technische opmerkingen' in 2007 ook over te maken aan de architect.

Het leidde ertoe dat de architect de plannen, waarvoor hij al bestekken en meetstaten had gemaakt, opnieuw als voorontwerp diende te herwerken. Op 22 december 2010 ontving De Mandel hiervoor nog een aantal kleinere opmerkingen maar de herwerkte versie van het definitief ontwerp werd pas op het einde van 2011 ingediend. Er werden nog verschillende besprekingen gevoerd met de architect om het dossier vlot te krijgen, op het einde van 2012 besliste de architect een collega in te schakelen om het dossier rond te krijgen. Begin 2013 werd het dossier goedgekeurd en daarna aanbesteed. Ondertussen zijn de werken in uitvoering.

3.4.36 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT 6 DE HOOP (FASE 2)

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

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

Na veel omwegen en onderhandelingen met zowel ontwerpers als de gemeente Lichtervelde werd voor dit project een consensus gevonden zowel op esthetisch als op stedenbouwkundig vlak. Er ontstond een nieuw voorontwerp 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. Dit voorontwerp diende in 2011 nog verschillende keren aangepast te worden maar werd uiteindelijk goedgekeurd. Bij aanvraag van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning bleek dat het RUP gewijzigd was terwijl de gemeente geen opdracht had gegeven de deelzone voor De Mandel te wijzigen. Ook enkele burens dienden bezwaren in tegen het project. Op vraag van het gemeentebestuur werd het project stilgelegd.

Sociale werkplaatsTordale vroeg via de gemeente om een viertal appartementen te voorzien voor begeleid wonen. Na overleg werkten de architecten een nieuw ontwerp uit. Dit schetsontwerp zal begin 2014 overgemaakt worden aan de VMSW.

3.4.37 MEULEBEKE, BONESTRAAT

In de vergadering van 25 mei 2010 keurde de raad van bestuur het document "haalbaarheidsonderzoek- bouwen van aanleunappartementen achter het OCMW, Bonestraat,

Meulebeke” goed. De Mandel zal op grond van het OCMW aanleunappartementen (aangepaste woningen) in het systeem van sociale woningen bouwen.

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

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

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

3.4.38 MEULEBEKE, TUINWJK

De raad van bestuur besliste op 6 december 2010 om de vacatures open te stellen voor de ontwerpbeurt voor de renovatie of sloping met vervangende nieuwbouw van 4 woningen in de Tuinwijk via een onderhandelingsprocedure. Architect Bart Verstaen werd aangesteld, het schetsontwerp werd ingediend en goedgekeurd waarna ook het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd. De stedenbouwkundige vergunning werd op 7 oktober 2013 verleend. Het uitvoeringsbestek zal begin 2014 voorgelegd worden.

3.4.39 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT

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

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

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

De vraagprijs van Bostoën NV bleef echter een stuk hoger liggen dan het schattingsverslag dat op 31 augustus 2010 verkregen werd. Na een overleg tussen NV Bostoën en De Mandel heeft De Mandel bij het Aankoopcomité een geactualiseerd schattingsverslag opgevraagd. Het Aankoopcomité stelde echter vast dat er bij de recentste verkopen in Moorslede, Ledegem en Zonnebeke geen referentiepunten waren die de vraagprijs van NV Bostoën verantwoordde als huidige marktwaarde. In 2012 en 2013 bleef elke partij op haar standpunt waardoor er geen wijziging is in dit dossier.

3.4.40 MOORSLEDE, PASSENDAALSESTRAAT

Eind december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod van De Mandel om de circa 2700 m² aan te kopen. De Mandel schreef een architectuurwedstrijd uit voor deze lokatie. De TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys werden door de jury geselecteerd als laureaat. De raad van bestuur gunde vervolgens de opdracht en stelde de TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys aan als architect. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 november 2011. Pas na verschillende aanpassingen werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW maar uit de financiële planning bleek dat dit dossier sterk

verlieslatend was. Het project werd herwerkt waarbij ook in de zeer diepe tuinzone woningen voorzien worden.

3.4.41 OOIGEM, VOETWEG

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. Het RUP Leieland werd pas eind 2010 goedgekeurd. Architectenbureau GC-architecten werd in 2008 aangesteld als ontwerper. De aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 26 mei 2011. De bouwvergunning werd op 3 oktober 2011 verkregen. De raad van bestuur van De Mandel heeft het definitief dossier goedgekeurd op 25 oktober 2011. Het werd op 25 november 2011 overgemaakt aan de VMSW. Alhoewel ze het voorontwerp al eerder goedgekeurd had, formuleerde De VMSW toch nog opmerkingen aangaande planopbouw. De nodige aanpassingen werden aangebracht. Gezien er subsidie voor de sloopwerken kan verkregen worden, werden deze aangevraagd en na goedkeuring kon dit op 10 juli 2012 aanbesteed worden. Het verslag van aanbesteding werd eind 2012 nog steeds niet goedgekeurd door de VMSW omwille van de subsidie sloop. Pas na veel aandringen werd de subsidie voor de sloop toegekend en konden de werken starten.

3.4.42 OOSTNIEUWERKE, 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 3Architecten, 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 2011 bezorgde aan De Mandel. Het voorontwerp werd nog verscheidende keren aangepast en de goedkeuring van de VMSW werd op 14 mei 2012 ontvangen. Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning werd het definitief dossier opgemaakt en goedgekeurd. De VMSW had echter onvoldoende budget voor dit project waardoor er maar in 2014 zal aanbesteed worden.

3.4.43 OOSTNIEUWERKE, NOORDSTRAAT

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

3.4.44 OOSTNIEUWERKE, SPANJESTRAAT/SLIJPERSTRAAT

Reeds eind 2008 kon de WVI bijna alle gronden aankopen en 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 29 sociale woningen waaronder 12 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. Het archeologisch onderzoek werd afgerond en de wegenis werd in 2012 aangevat en was klaar halfweg 2013.

De VMSW keurde op 29 juli 2011 het voorontwerp voor de woningbouw goed. Na verlening van de bouwvergunning werd het definitief ontwerp opgemaakt. De werken werden op 9 december 2013 aanbesteed.

3.4.45 OOSTNIEUWERKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT (FASE 1)

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

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

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

In het voorjaar van 2012 werd het voorontwerp voor de bouwwerken opgestuurd aan de VMSW. Ook hier formuleerde de VMSW opnieuw opmerkingen. Na aanpassing van de opmerkingen werd het voorontwerp op 18 juni 2012 goedgekeurd. De architect diende de bouwvergunning in die op 30 mei 2013 verleend werd. Om de verkoop van de woningen te spreiden werd het dossier in 2 fases opgesplitst waarbij de tweede fase met een herhalingsopdracht kan gegund worden. Slechts na lang aandringen diende de architect eind 2013 zijn definitief dossier in voor de eerste fase van 14 koopwoningen maar de nodige aanpassingen werden niet meer ontvangen.

3.4.46 OOSTNIEUWERKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT (FASE 2)

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

3.4.47 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN (FASE 1)

De Mandel plant de bouw van 10 sociale koopwoningen te Oostrozebeke, aan Ettingen. 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 verlenen voor de realisatie van de koopwoningen in Ettingen.

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 2010 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 rioleringsinfrastructuur voor de projecten van de 2 huisvestingsmaatschappijen, kan De Mandel in een latere fase nogmaals 4 sociale koopwoningen bouwen.

Het voorontwerp voor de woningen van de eerste fase werd op 27 oktober 2011 goedgekeurd en het definitief dossier op 11 mei 2012. De werken werden op 28 juni 2012 aanbesteed maar de

goedkeuring van het gunningsverslag door de VMSW werd pas in 2013 ontvangen waarna de aannemer de werken startte.

3.4.48 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN (FASE 2)

Na aanleg van de wegenis in de verkaveling kunnen nog 4 woningen met een herhalingsopdracht gegund worden.

3.4.49 OOST-VLETEREN, WOESTENSTRAAT/H. DEBERGHSTRAAT

De Mandel en de WVI beslisten om samen een woonuitbreidingsgebied aansluitend op de kern van Oost-Vleteren te ontwikkelen. Op 12 september 2012 kocht De Mandel reeds 10.014 m² grond in onverdeeldheid met de WVI voor de realisatie van een gemengd project tussen de Woestenstraat en de H. Deberghstraat in Oost-Vleteren. Het andere perceel van 8.884 m² kon niet aangekocht worden maar de WVI slaagde erin dit te ruilen en verkocht een aandeel aan De Mandel. Deze gronden blijven in onverdeeldheid tot na aanleg wegenis maar op basis van het verkavelingsplan werd het percentage netto bruikbare grond voor WVI zijnde 67,84% en voor De Mandel zijnde 32,16% bepaald.

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

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Vijf architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen.

3.4.50 OUDENBURG, BELLEROCHESTRAAT (ETTELGEMSTRAAT)

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

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

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

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

3.4.51 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAAT

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

3.4.52 POELKAPELLE, KAPELMEERS

Vroeger was het woningbestand van De Mandel in Langemark en Poelkapelle vooral geconcentreerd in 2 wijken, namelijk in Langemark in de nabijheid van de Cayennestraat en in Poelkapelle in de nabijheid van de Vinkestraat. Het gemeentebestuur van Langemark-Poelkapelle heeft het verzoek gericht aan De Mandel om de gronden te ruilen van De Mandel in de Vinkestraat met gronden van de Westvlaamse Intercommunale voor Huisvesting, Technisch Advies en Economische Expansie (WVI) gelegen in de Kapellemeers. Deze maatregel voorziet op gemeentelijk niveau geen bijkomende huisvesting, maar het aanbod van sociale huur- en koopwoningen in de gemeente Langemark-Poelkapelle wordt hierdoor gespreid over meerdere plaatsen en resulteert ook in een vermenging van private kavels en sociale woningen.

Architect Eric Van Bockstael maakte het voorontwerp op waarna de VMSW in 2008 positief advies gaf om het voorontwerp verder uit te werken. In 2010 werd geen verdere vooruitgang geboekt voor dit project. Pas halfweg 2011 werd het definitief dossier ontvangen en overgemaakt aan de VMSW. De VMSW oordeelde dat de goedkeuring van het voorontwerp dateerde van 2008 en slechts 2 jaar geldig is, aangezien het project niet voldoet aan de criteria bouwen voor ouderen en dit wel het doelpubliek is, moest het ontwerp herwerkt worden. Na de nodige begeleiding, werd in november 2011 een aangepast voorontwerp ontvangen dat in maart 2012 goedgekeurd werd door de VMSW. Ook de bouwvergunning werd toegekend. Het definitief ontwerp werd eind 2013 goedgekeurd maar kon nog niet aanbesteed worden gezien de VMSW dit project niet geprogrammeerd had voor 2013 en er dus geen budget was.

3.4.53 POPERINGE, BELLESTRAAT

De Mandel kocht reeds enkele jaren geleden de eigendom nabij de Bellestraat jegens dr. Staelens. Het terrein dat momenteel nog gebruikt wordt voor volkstuintjes, werd aangekocht jegens het stadsbestuur van Poperinge.

Het voorontwerp voor 11 huurwoningen en 2 huurappartementen werd begin 2011 ingediend bij de VMSW. De VMSW bleef bij elk herwerkt voorontwerp steeds opnieuw opmerkingen formuleren en na diverse aanpassingen kreeg het voorontwerp op 12 april 2012 toch een gunstig advies van de VMSW. Ondertussen werd wel al een plenaire vergadering gehouden voor de wegenis en voorbereidingen voor het verplichte archeologisch onderzoek. De gebruikers van de volkstuintjes dringen aan om de werken zo lang mogelijk uit te stellen zodat zij hun volkstuintje kunnen blijven gebruiken. Gezien de doorgang naar het achterliggend terrein te smal is voor een kraan voor het archeologisch onderzoek, werd voor de sloop een afzonderlijk dossier opgesteld dat op 27 juli 2012 goedgekeurd werd door de VMSW. Voor deze sloopwerken werd een onderhandelingsprocedure gehouden op 27 september 2012 maar de toelating tot gunning werd pas begin 2013 gekregen. Na de sloop werd het terrein archeologisch onderzocht en vrijgegeven zodat de wegeniswerken eind 2013 konden starten. Half december 2013 werd toelating gegeven om de bouwwerken in 2014 aan te besteden.

3.4.54 POPERINGE, BOMMELBILK

Naast de verkaveling Proones heeft het stadsbestuur van Poperinge samen met de kerkfabriek een aanzienlijk stuk grond in eigendom. Dit woonuitbreidingsgebied werd door goedkeuring van het RUP omgezet in woongebied. Na bespreking op het lokaal woonoverleg besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden. Er werd uitgegaan van het bouwen van 18 sociale huurappartementen door De Mandel in deze verkaveling. De 36 sociale koopwoningen zouden

allemaal door Ons Onderdak voorzien worden, stad Poperinge zou 44 private kavels ontwikkelen en de kerkfabriek 11 private kavels. De projectzone die voorzien was voor De Mandel was enkel toereikend om 18 huurappartementen te voorzien als er ondergrondse garages voorzien zouden worden. Ondergrondse garages verhogen echter zeer sterk de kostprijs en zijn daarom enkel verantwoord in kernen, waar de dure grondprijs kan gedrukt worden door de garages ondergronds te voorzien. Ook Ons Onderdak had opmerkingen over de zone voor koopwoningen die aan de overzijde van de projectzone van De Mandel voorzien was. In samenspraak met het stadsbestuur lieten De Mandel en Ons Onderdak een ontwerpend onderzoek uitvoeren om de potenties en knelpunten in kaart te brengen. Door het verschuiven van de groenzone kan er een garage- en speelstraat voorzien worden waarlangs garages voor de 7 koop- en 18 huurwoningen kunnen voorzien worden. Gezien de garages voor de huur- en koopwoningen gekoppeld zijn is het niet mogelijk hier een duidelijke splitsing te maken waardoor Ons Onderdak en De Mandel gezamenlijk bouwheer zouden moeten zijn. In afspraak met Ons Onderdak en het stadsbestuur van Poperinge, werd beslist deze projectzone volledig door De Mandel te laten ontwikkelen.

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Zes architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen.

3.4.55 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 1)

Ons Onderdak heeft aan 't Appelgoedje nog een grote hoeveelheid grond die zij wensen te ontwikkelen met een gemengde verkaveling. In een eerste fase zal Ons Onderdak koopwoningen bouwen, en De Mandel de huurwoningen. Een eerste project bestaat uit 7 huurwoningen. Na een onderhandelingsprocedure werd Eddy Demeyere in 2013 aangesteld als architect. Het schetsontwerp werd overgemaakt aan de VMSW maar nog niet goedgekeurd.

3.4.56 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 2)

Voor fase 2 werd na een onderhandelingsprocedure Spoor 9 architecten in 2013 aangesteld voor de tweede fase van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen. Het schetsontwerp hiervan is in opmaak.

3.4.57 POPERINGE, SINT-MICHIELSCOMPLEX

Bij schrijven dd. 7 februari 2012 peilde Group Monument naar de interesse van De Mandel voor toekomstige afname van flats/woningen in hun project. Het Sint-Michielscomplex is een beschermd gebouw in eigendom van stad Poperinge. Het gebouw heeft een grote artistieke, historische en wetenschappelijke waarde maar staat momenteel leeg wegens problemen met de stabiliteit. De stad Poperinge heeft een openbare oproep naar promotoren uitgeschreven voor herbestemming en herinvulling van deze site. Groep Monument werd aangesteld door Poperinge voor deze opdracht waarbij zij zullen proberen de site renoveren en om te vormen naar private en sociale woonegelegenheden, om deze laatste later aan De Mandel te verkopen. Uit de financiële planning bleek dat dit project verlieslatend is. Het project werd reeds verschillende keren besproken en zal in 2014 nog verder geëvalueerd worden.

3.4.58 ROESELARE, BRUANESTRAAT/JUTESTRAAT – DUMONT WYCKHUYSE (FASE 2)

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

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

VMSW nog niets had laten weten inzake het voorontwerp dat in september ingediend werd. Op 30 januari 2012 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend en op 27 juli 2012 keurde de VMSW het voorontwerp goed. Het definitief ontwerp werd eind 2012 overgemaakt aan de VMSW die opmerkingen formuleerde. Ondertussen werd ook duidelijk dat er nieuwe riolering nodig is voor de Bruanestraat en de Koornstraat. Omdat deze infrastructuurwerken nog niet onmiddellijk kunnen uitgevoerd worden en omdat 40 koopwoningen in één keer op de markt brengen een groot financieel risico inhoud voor De Mandel, werd het dossier opgesplitst in 2 fasen. De eerste fase omvattende 12 koopwoningen werd op 13 december 2013 aanbesteed.

3.4.59 ROESELARE, BRUANESTRAAT/KOORNSTRAAT – DUMONT WYCKHUYSE (FASE 2B)

Na aanleg van de riolering kan deze tweede fase van 28 koopwoningen in uitvoering gaan (zie vorig punt)

3.4.60 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 locatie te verplaatsen, werd later ingetrokken maar de piste om een supermarkt op deze locatie te voorzien werd niet verlaten.

Tussen 2005 en 2011 werden de visies van de bouwheer en het schepencollege tot 4 keer toe bijgestuurd in een nieuw ontwerp van masterplan. Toch bleef het project nog steeds niet over een consensus binnen de stadsadministratie en het schepencollege beschikken. Daarom werd afgesproken dat een stuurgroep binnen het stadsbestuur werd opgericht die volgens een vast schema zou samenkomen met Buro II en De Mandel.

De visies en knelpunten werd in de loop van 2011 op die manier verder uitgewerkt tot een nieuw masterplan, dat op het einde van het jaar werd voorgesteld aan het schepencollege, waar het gunstig onthaald werd. In 2012 werd het masterplan nog verder uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan en een voorontwerp voor ongeveer 27 koopappartementen, 64 huurappartementen, een supermarkt, commerciële ruimtes, ondergrondse parkeerplaatsen en openbaar groen. Omdat het voorontwerp en de gevelbeelden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, zal een goed overleg met de VMSW nodig zijn, zodat snel een gunstig advies kan verkregen worden.

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

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

De grond op de hoek van de Mandellaan en de Ardooisesteenvweg wordt wel behouden voor de bouw van 44 sociale huurappartementen. Op vraag van het OCMW werd een kinderopvang voorzien op het gelijkvloers en tevens de burelen voor Samenlevingsopbouw. Alhoewel bij alle partijen de bereidheid

bestond om samen te werken, haakten zowel het OCMW als Samenlevingsopbouw af wegens de te hoge kostprijs. Dit project zal opnieuw herwerkt worden in 2014.

3.4.61 ROESELARE, KOORNSTRAAT 21

De eigendom werd aangekocht in de zomer van 2011.

Aangezien er reeds een architectenovereenkomst tussen de vorige eigenaar en GC-architecten bestond en deze partijen al een bouwvergunning voor het te realiseren project hebben verkregen, werd aan de architect GC-architecten een nieuw architectuurcontract aangeboden voor de verdere uitwerking van het project.

Het inrichten van 4 studio's in deze woning bleek niet haalbaar gezien er te grote afwijkingen waren tov de ontwerprichtlijnen voor sociale huisvesting, de C-2008. De architect maakte een schetsontwerp voor 2 appartementen maar dit zat ver boven de kostprijsnorm. De bestaande woning zit immers tussen 2 verspringende gemene muren en er is een erfdiensbaarheid van doorgang. Er werd dan ook beslist om deze woning te verkopen en het project stop te zetten.

3.4.62 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK (SLOOP)

Met de bouw van de 32 appartementen aan Collievijverpark werd gestart aan de uitvoering van BPA "Meiboomwijk". Hiervoor werden al 12 verouderde woningen gesloopt. In de buurt van deze nieuwe appartementen staan nog 10 leegstaande woningen die in slechte staat zijn. Bovendien staan ze in een zone waar volgens BPA "Meiboomwijk" wegenis en openbaar groen moet komen. Architect Alain Bossuyt werd aangesteld om een slopingdossier op te maken. De bouwvergunning werd verkregen op 20 augustus 2012 en het definitief dossier werd op 8 november 2012 overgemaakt aan de VMSW en vervolgens aanbesteed maar het duurde tot halfweg 2013 vooraleer de goedkeuring tot gunning werd verkregen. In het najaar werden de woningen gesloopt.

3.4.63 ROESELARE, KOKELARESTRAAT/WORTELSTRAAT/HUGO VERRIESTSTRAAT (CBO)

Zie punt 3.5.3.1

3.4.64 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG (LICHT & RUIMTE)

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

Door het verschil in financiering tussen koop en huur, besliste Coussée-Bostoën de koopwoningen niet zelf te bouwen en werd de grond verkocht aan De Mandel. Na een onderhandelingsprocedure werd architectenbureau Jonckheere aangesteld voor de opmaak van het aanbestedingsdossier tot het bouwen van 12 koopwoningen. Het schetsontwerp diende herwerkt te worden maar werd dan vlot goedgekeurd door de VMSW. Eind 2013 werd het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW.

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

3.4.65 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKESTEENWEG/KANUNNIK DUBOISSTRAAT

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

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

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

Aan de straatzijde in de muur met de rechterbuur zitten 3 kleine ramen die door de bouw van het appartement geen licht meer krijgen. Na anderhalf jaar proberen om tot een minnelijk akkoord te komen, werd het dossier overgemaakt aan advocatenbureau Braeye, die van mening is dat het hier niet gaat over een erfdiensbaarheid.

3.4.66 ROESELARE, RIJSELSTRAAT 24

De Mandel kocht het terrein en de woning in juni 2010. Na de organisatie van een architectuurwedstrijd besliste de raad van bestuur op 28 december 2010 om de architectuuropdracht toe te vertrouwen aan architecten- en ingenieursbureau Carl Vanacker bvba.

Halfweg 2011 werd het voorontwerp voor 9 huurappartementen overgemaakt aan de VMSW maar ondanks aanpassingen kreeg het voorontwerp pas op 9 augustus 2012 een gunstig advies van de VMSW. Uit de financiële planning bleek dat dit project verlieslatend was waardoor bijsturing noodzakelijk was, het weglaten van de kelderverdieping met bergingen betekende een belangrijke besparing. De stedenbouwkundige vergunning werd opnieuw aangevraagd en op 23 september 2013 toegekend. Het definitief ontwerp werd goedgekeurd op 22 november 2013 en de nodige voorbereidingen werd gemaakt om het project op 13 januari 2014 aan te besteden.

Gezien in het project 2 parkeerplaatsen te weinig zijn volgens het parkeerreglement van stad Roeselare werd er voorzien om in het Damberdshof nog 4 garageboxen te plaatsen op een stukje restgrond dat nog in eigendom van De Mandel is en zo over voldoende parkeerplaatsen te beschikken. Op vraag van stad Roeselare zal dit stukje restgrond geruimd worden met openbare

parkeerplaatsen, waar de garageboxen zullen geplaatst worden.

3.4.67 ROESELARE, JAN HYOENSTRAAT/ZANIKKENSTRAAT/KLOKKE-ROELANDSTRAAT/FIERHEIDSTRAAT

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 tot de renovatie van 39 huurwoningen. De Mandel heeft in februari 2011 het voorontwerp voor advies overgemaakt aan de VMSW. Nadat de ontwerper zijn voorontwerp drie keer heeft aangepast aan de opmerkingen van de VMSW, heeft de VMSW op 22 december 2011 eindelijk een gunstig advies gegeven. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 2 april 2012. De telex van de VMSW van 5 maart 2012 waarin de renovatiestop met ingang van 6 maart 2012 werd afgekondigd, sloeg in als een bom. De te renoveren woningen zijn verspreid over de wijk en vormen geen aaneengesloten blokken, dit samen met het gegeven dat de vloerplaten per blok woningen doorlopen maakt dat herbouw zeer veel schade aan aanpalende woningen zou toebrengen. Het verkopen van 39 woningen in 1 wijk is quasi onmogelijk. De 39 woningen staan bijna allemaal leeg waardoor renovatie de enige oplossing is. Slechts na verscheidenen politieke tussenkomsten werd toch nog budget toegekend voor dit renovatieproject op voorwaarde dat de aanbesteding nog in 2012 zou plaats vinden. Alle zeilen werden bijgezet om een goedgekeurd uitvoeringsdossier te krijgen en op 20 december 2012 werden de werken aanbesteed. De werken werden gestart op 1 juli 2013.

3.4.68 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN

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

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

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

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

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

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

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

Eind 2013 werd de bouwaanvraag ingediend en de plenaire vergadering is gepland voor 5 februari 2014. Op deze plenaire vergadering zal ook de verdeelsleutel voor de kosten van de wegenis opnieuw bekeken worden want er is een hogere tussenkomst van de VMSW in de wegenis mogelijk.

3.4.69 ROESELARE, SPARSTRAAT

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

Om toch enigszins rekening te houden met de planning, verkoos De Mandel om in het administratief lastenboek van het bestaande project van 36 te renoveren woningen in dezelfde wijk te voorzien dat een herhaling van soortgelijke werken mogelijk wordt gemaakt bij onderhandse gunning ingevolge artikel 17 §2, 2° b van de wet van 24 december 1993. Op 30 augustus 2011 heeft de raad van bestuur de opdracht voor het bestaande renovatieproject van 36 woningen in de Dennenstraat/Acaciastraat/Happestraat/Berkenstraat/Eikstraat gegund aan Bekaert Building Company. De werken zijn in het najaar gestart. De architect werd reeds gecontacteerd voor de opmaak van de plannen, het lastenboek en de meetstaten voor de uitbreiding van de aanbesteding. In 2012 werd het definitief dossier ingediend bij de VMSW maar de renovatiestop gooide roet in het eten. De kans op een renovatiebudget in de eerstvolgende jaren is nihil, daarom werd beslist dit dossier stop te zetten en werd een dading met architect Alain Bossuyt afgesloten. Voor de herbouw van 13 woningen die redelijk aan elkaar geschakeld zijn, werd een nieuwe architectuuropdracht uitgeschreven. De 10 geïsoleerde woningen zullen indien mogelijk aan de zittende huurder worden verkocht of openbaar verkocht worden bij het vertrek van de huurder of bij leegstand. Na een onderhandelingsprocedure werd Cas-architecten aangesteld en het schetsontwerp werd besteld.

3.4.70 ROESELARE, SPOELSTRAAT

Het herbouwen van de woningen in de Gitsestraat en de Bobijnstraat was in uitvoering in 2012. In het lastenboek van deze de openbare aanbesteding werd een herhaling van soortgelijke werken mogelijk gemaakt zodat de werken voor het herbouwen van 17 woningen in de Spoelstraat kunnen gebeuren bij onderhandse gunning ingevolge artikel 17 §2, 2° b van de wet van 24 december 1993. Deze 17 woningen zijn gegroepeerd, de overige 5 woningen in de Spoelstraat die nog van De Mandel zijn, staan tussen woningen die niet meer in eigendom van De Mandel zijn. Deze 5 woningen zullen verkocht worden.

Het uitvoeringsdossier werd opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 4 december 2013. De onderhandeling met de aannemer werd opgestart.

3.4.71 ROLLEGEM-KAPELLE, BOOGAARDWEGEL

De Mandel heeft in juli 2011 vier halfafgewerkte woningen aangekocht van een private projectontwikkelaar. Voor de verdere afwerking besliste De Mandel niet verder te werken met de originele architect, wegens zijn gebrek aan ervaring met sociale huisvestingsprojecten en met de wet op de overheidsopdrachten. De Mandel stelde vervolgens architectenbureau Projekt-team aan om een bestek op te maken voor het afwerken van deze woningen. Het definitief ontwerp werd opgemaakt en het was duidelijk dat de afwerking niet binnen prijsplafond mogelijk was door de verschillende gebreken die de woningen vertoonden waarmee bij de aankoop geen rekening was gehouden. Op 27 juli 2012 werd het definitief dossier goedgekeurd en op 8 oktober 2012 werden de werken aanbesteed. De werken werden op 18 januari 2013 gegund door de raad van bestuur en zijn ondertussen uitgevoerd.

3.4.72 RUMBEKE, MARIA'S LINDESTRAAT

In 2011 vond een onderhoud plaats tussen De Mandel, studiebureau Jos Dumoulin, eigenaar H&D en eigenaar Novus omtrent deze site. De verschillende eigenaars van de nog niet verkavelde delen van deze Overheidswoonzone, 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. Eind 2012 was de verkavelingsaanvraag nog niet ingediend waardoor de contouren van de zone voor De Mandel ook nog niet vast stonden. Gezien het gaat om uitgeruste grond voor huurappartementen, zou dit project verlieslatend zijn. Bij de bespreking van de financiële planning op de raad van bestuur werd dan ook beslist om dit project niet uit te voeren. Het contract met Buro II is nog niet ontbonden. Door de recente vernietiging van het decreet Grond & Panden zal het dossier ook in dit licht moeten herbekeken worden.

3.4.73 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT (CBO)

Zie punt 3.5.1.1

3.4.74 RUMBEKE, ZEGER MALFAITSTRAAT

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

In augustus 2010 keurde de raad van bestuur van De Mandel reeds een voorontwerp goed. Na enkele aanpassingen werd het voorontwerp voor 34 huurappartementen eind juli 2011 goedgekeurd. Op 7 oktober 2011 vond een plenaire vergadering plaats voor de realisatie van de gesubsidieerde weginfrastructuur. Ook werd onderzocht of er een gesubsidieerde gemeenschapsvoorziening kan ondergebracht worden op het gelijkvloers van één van de gebouwen. Gezien het stadsbestuur niet bereid is om 40% van de kosten voor de gemeenschapsvoorziening te dragen, werden de gemeenschapsvoorzieningen geschrapt uit dit dossier en vervangen door een extra appartement en een klein handelspand. Dit lokaal kan gebruikt worden door een pedicure, kinesist of dergelijke. De doelgroep van deze appartementen zijn immers ouderen en minder-validen, waardoor dit lokaal een redelijke kans heeft op privé-verhuur. Gezien het een restruimte betreft, kan het ook gebruikt worden als berging bij het appartement, mochten er geen gegadigden zijn voor de privéverhuring. Het uitvoeringsdossier werd opgemaakt en goedgekeurd en op 23 november 2012 werd er toelating tot aanbesteding gegeven. Het dossier voor de wegenis werd op 19 maart 2013 aanbesteed maar het duurde tot december 2013 vooraleer de werken in uitvoering gingen. De bouw van de appartementen werden gegund aan Gabecon NV. Het bevel tot aanvang der werken werd op 3 maart 2014 gegeven.

3.4.75 SINT-ELOOIS-WINKEL, DE HOOGTE

De Mandel kocht op 29 oktober 2010 de grond jegens de WVI.

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 architectuurwedstrijd heeft beoordeeld. Zoals gebruikelijk was bij architectuurwedstrijden die sedert 2010 zijn uitgeschreven, werd een all-in-contract getekend voor 7 koopwoningen. In juni en november 2011 heeft De Mandel het voorontwerp voorgelegd aan de VMSW. De VMSW bleef ook in dit dossier verder technische opmerkingen formuleren, waardoor een gunstig advies pas verkregen werd op 12 april 2012. De bouwvergunning werd aangevraagd en toegekend op 16 januari 2012. Het definitief ontwerp werd goedgekeurd op 2 mei 2013 en aanbesteed. Op 18 november 2013 werd de uitvoering gestart. Voor de financiering van dit project werd een beroep gedaan op het rollend fonds van de provincie West-Vlaanderen.

3.4.76 STADEN, SINT-JANSSTRAAT

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

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

Door de problemen met de bouwvergunning voor de nieuwbouw en de bouwvallige toestand van het bestaande gebouw, vroeg het gemeentebestuur van Staden uitdrukkelijk om de sloopwerken dringend uit te voeren en deze bijgevolg los te koppelen van de latere nieuwbouw. Dit werd in 2012 uitgevoerd.

De architect werd verscheidene malen aangespoord om een voorontwerp te bezorgen maar zonder succes. In 2012 werd er dan een dading afgesloten met de architect om het project volledig stop te zetten. De Mandel zal dus een nieuwe procedure moeten starten voor aanstelling van een architect. In overleg met de gemeente zullen de werken op het terrein niet voor 2018 aangevat worden.

3.4.77 TORHOUT, ELBESTRAAT

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

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

Ondanks herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Torhout om dit op te maken RUP op de prioriteitenlijst te plaatsen is er – net zoals in 2009, 2010, 2011 en 2012 – ook in 2013 niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd.

3.4.78 TORHOUT, KOER VANTHUYNE

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

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

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

In de tweede helft van 2011 werd het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en startte het openbaar onderzoek. Op basis van de voorschriften van het voorlopig goedgekeurd RUP heeft de architect al een eerste schets van het bouwproject gemaakt om de bebouwingmogelijkheden in te schatten. In 2012 werd het RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie. De architect werd aangespoord om het schetsontwerp in te dienen. Door de complexiteit van het terrein en de eisen van de VMSW loopt de opmaak van het schetsontwerp niet van een leien dakje. In samenspraak met architect Jef Ceename werd besloten om de sloop al uit te voeren. Eén van de bestaande woningen werd immers vernield door brand en stond er zeer bouwvallig bij. Door de ingesloten bebouwing zijn de contouren van het terrein ook niet volledig duidelijk. Het sloopdossier

werd ingediend, aanbesteed en is momenteel in uitvoering. Na afbraak en bijkomende opmeting van het terrein kan het schetsontwerp verder afgewerkt worden.

3.4.79 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 bezwaren. 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 wijkt de huidige toestand er zelfs van af. De straat staat als geheel geïnventariseerd als waardevol onroerend erfgoed. Het Agentschap Ruimtelijke Ordening Brugge vindt deze erfgoedwaarde 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 vervangende nieuwbouw van deze woningen goed en op 11 februari 2011 gaf de VMSW gunstig advies voor het voorontwerp. Gezien de 4 huurwoningen vervangen worden en de erfgoedwaarde, werd gewacht op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning om het definitief ontwerp te bestellen. Op 7 september 2011 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend maar het definitief dossier werd slechts op 13 februari 2012 ingediend. De door de VMSW gevraagde aanpassingen aan het dossier werden in december 2012 ingediend door de architect. De werken werden aanbesteed en zijn in uitvoering sinds 1 oktober 2013.

3.4.80 TORHOUT, ONZE LIEVE VROUWSTRAAT

De raad van bestuur heeft op 24 oktober 2000 de architectuuroopdracht gegund aan architect Kris Devolder. Hoewel dit project al vele jaren op de renovatieplanning opgenomen stond, werden er de voorbijgaande vijf jaren geen effectieve stappen in gezet. Eind 2011 werd het dossier besproken met de architect. De architect heeft op 21 mei 2012 een eerste schetsontwerp ingediend voor het vervangen van 5 huurwoningen maar dit moest nog verder op punt gesteld worden. Door de renovatiestop is het niet meer mogelijk te renoveren en is vervangingsbouw aangewezen. Het schetsontwerp voor de vervangingsbouw werd op 28 februari 2013 goedgekeurd. Bij voorstelling van het voorontwerp aan de raad van bestuur werden enkele vragen gesteld waardoor de goedkeuring door de raad van bestuur pas op 26 november 2013 werd gegeven. Architect Kris Devolder wenste het dossier echter niet meer verder te zetten en in samenspraak met De Mandel werd het dossier overgenomen door Project-team. Het voorontwerp werd voor goedkeuring overgemaakt aan de VMSW maar in 2013 werd geen goedkeuring meer ontvangen.

3.4.81 TORHOUT, PASTORIESTRAAT

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

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

Eind 2011 werd het aangepaste voorontwerp voor 5 huurwoningen en 25 huurappartementen ingediend en opgestuurd naar de VMSW. Na enkele aanpassingen werd het voorontwerp op 25 september 2012 goedgekeurd maar sinds september 2012 kan er niet verder gewerkt worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wil eerst

een studie bureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden.

3.4.82 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT/ZWALUWSTRAAT

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

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

De rooilijn loopt langs de gevels van de woningen waardoor de oprit en beplanting voor de woning in openbaar domein zit. De VMSW stelde dat stad Torhout moest participeren in de heraanleg van het openbaar domein gezien er al veel private woningen in de wijk zijn. Stad Torhout was niet bereid om te participeren gezien zij de voetpaden in deze wijk reeds enkele jaren geleden vernieuwd hebben. Er werd een compromis gevonden door de heraanleg van het openbaar domein voor de sociale woningen te laten uitvoeren met De Mandel als bouwheer en subsidie van de VMSW. In 2013 werd het bestek voor de woningbouw en de omgevingswerken opgemaakt maar er werd nog geen technische goedkeuring gegeven.

3.4.83 TORHOUT, SEINESTRAAT/ELBESTRAAT

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

3.4.84 TORHOUT, TIBERSTRAAT / AMAZONESTRAAT / GANGESSTRAAT / NIJLSTRAAT / EBROSTRAAT

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

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

3.4.85 WAKKEN, MARKEGEMSTRAAT/KAPELLESTRAAT

NV Dumobil heeft de voormalige “Spinnerij Dejaeger” gekocht die uitgeeft op de Markegemstraat en Kapellestraat te Wakken (Dentergem). NV Dumobil heeft een verkavelingsvoorstel gemaakt voor 40 woningen waarbij lot 26, 27, 28 en 29 bestemd zijn voor sociale woningbouw. De gemeente Dentergem besliste om de sociale last van 4 loten in te vullen met sociale koopwoningen. Op 17 juli 2012 besliste de raad van bestuur om de 4 percelen grond aan te kopen maar door problemen met de bodemattesten werd nog geen verkoopsovereenkomst getekend. Door de vernietiging van het decreet Grond & Panden is de promotor zich nu aan het beraden over het al dan niet verkopen van de grond. Het project werd ingediend voor de ‘Design & Build’-procedure van de VMSW maar de VMSW besliste om voorlopig toch geen projecten van SHM’s toe te laten. Als er een verkoopsovereenkomst is, dient er een architect aangesteld te worden.

3.4.86 WESTROZEBEKE, OMMEGANG NOORD

Imfiro realiseert in Westrozebeke een verkaveling en besliste de sociale last van 3 huurwoningen in te vullen via ‘levering in natura’. Imfiro stelde architect Jo Vaneeckhout aan en diende een aanvraag tot deelattest 1 in bij de VMSW. Dit werd op 12 september 2012 geweigerd door de VMSW, voornamelijk wegens ontbrekende stukken. Op 6 februari 2013 werd deelattest 1 afgeleverd door de VMSW. De raad van bestuur van De Mandel besliste om dit project niet over te nemen gezien dit sterk verlieslatend is waardoor de verkavelaar dit aan de VMSW moet aanbieden via het cascadesysteem.

3.4.87 WIELSBEKE, ZWINGELKOTSTRAAT (MOLENSTRAAT)

Bvba De Vriese – Deroose en bvba Dimo Management beogen een verkaveling te realiseren te Wielsbeke aan de Molenstraat. Teneinde aan hun verplichtingen te voldoen inzake de sociale lasten hebben zij een beslissing gevraagd aan het College van Burgemeester en Schepenen van Wielsbeke. Het College van Burgemeester en Schepenen van Wielsbeke opteert hierbij om 2 sociale koopwoningen te realiseren via De Mandel. Het verwervingsdossier voor aankoop van de grond werd afgerond in 2012. De Mandel stelde architect Paul Verbanck aan na een onderhandelingsprocedure, het schetsontwerp werd besteld en op 20 december 2012 overgemaakt aan de VMSW. Op 17 juni 2013 werd het schetsontwerp goedgekeurd door de VMSW na de nodige aanpassingen. Het voorontwerp werd opgemaakt, ingediend en op 12 december 2013 goedgekeurd. Ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd nog ingediend in 2013. In 2014 zal dan het bestek moeten opgemaakt worden.

3.4.88 WOUMEN, STEENMOLENBEEKWEGEL

De Mandel heeft ongeveer 2 ha grond kunnen aankopen in Woumen, die deel uitmaakt van het woonuitbreidingsgebied nabij de Woumenweg en de Serpentwegel te Woumen. Deze gronden zullen gefaseerd bebouwd worden. Door de onduidelijkheid omtrent de subsidiëring van sociale kavels werd een aanvraag tot afwijking gericht aan de minister van Wonen. In juli 2013 nam de minister een standpunt in mbt het subsidiëren van de infrastructuur voor sociale kavels boven het BSO. Gezien de meeste gemeenten maar enkele sociale kavels moeten realiseren, wordt er bij het voorzien van sociale kavels altijd een groter aantal voorzien dan het BSO. De minister besliste dat in een project maximaal 20% van het aantal sociale woningen mag voorzien worden als sociale kavel. Om een goede mix te hebben in het project werd daarom het programma vastgesteld op 24 huurwoningen, 16 koopwoningen en 10 sociale kavels. In 2014 zal hiervoor een architectuurwedstrijd worden uitgeschreven.

3.4.89 ZARREN, STADENSTRAAT - DE KRING

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, de VMSW volgde op 9 februari 2011.

Op 27 september 2011 heeft de raad van bestuur het definitief dossier goedgekeurd, waarna het voor advies en vastlegging van de financiering werd overgemaakt aan de VMSW. De VMSW heeft een aantal opmerkingen geformuleerd waardoor er pas op 4 september 2012 een gunstig advies ontvangen werd. De werken werden aanbesteed op 17 oktober 2012 maar de voordeligste offerte zit nog ver boven het financieringsplafond waardoor er besparingen nodig waren. De huurwoningen konden onder het prijsplafond gebracht worden, voor de koopwoningen zal een nieuw ontwerp opgemaakt worden.

Gezien in dit dossier ook wegenis nodig is, werd dit zo goed mogelijk gecoördineerd en werd de wegenis aanbesteed op 4 september 2012. Door problemen met de aanbesteding van de VMSW werden de wegeniswerken maar gegund eind 2013.

De bestaande gebouwen werden gesloopt en de wegenis zal begin 2014 in uitvoering gaan.

3.4.90 ZARREN, JEROME DEBOUTTESTRAAT

In het project de Kring in Zarren werden de 6 koopwoningen herwerkt tot 8 koopwoningen zodat de kostprijs van deze woningen onder een aanvaardbaar niveau kan gehouden worden. Het schetsontwerp werd goedgekeurd door de VMSW op 23 september 2013 waarna het voorontwerp werd besteld.

3.4.91 ZONNEBEKE, GUIDO GEZELLELAAN – TEN BERKEN

In een verkaveling van de wvi, op de site waar voorheen het gemeenschapsonderwijs gevestigd was, is het de bedoeling dat er ook twee projectzones voor sociale huisvesting voorzien worden, waar De Mandel 6 woongelegenheden zal bouwen. Op 4 juli 2011 verkreeg de WVI de verkavelingsvergunning.

Eind 2011 werd het schattingsverslag verkregen zodat het verwervingsdossier voor advies aan de VMSW kan bezorgd worden. Gezien De Mandel uitgeruste stukken bouwgrond zal kopen, moest er gewacht worden op de aanleg van de wegen en riolering door de WVI. Deze wegenis werd in 2012 voltooid.

Architectuurbureau Demeyere & Roetynck bvba werd aangesteld voor de bouw van 6 huurwoningen. In 2012 werd een voorontwerp opgemaakt dat op 8 november 2012 goedgekeurd werd door de VMSW. Uit de financiële planning bleek dat dit dossier moest bijgestuurd worden. Het project werd herwerkt tot 6 huurappartementen en 2 koopwoningen. Het nieuwe schetsontwerp werd goedgekeurd op 23 mei 2013 en het voorontwerp op 18 juli 2013. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en verleend waarna het uitvoeringsdossier werd besteld. Dit laatste wordt verwacht begin 2014.

3.4.92 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT/ALBERTSTRAAT

Het voorontwerp werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 28 oktober 2007.

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 openbare aanbesteding voor de bouw van de woningen vond plaats op 10 mei 2011. De raad van bestuur heeft de opdracht op 25 oktober 2011 gegund aan bvba Hans Catteu. De werken zijn evenwel maar nog niet besteld gezien er problemen waren met de openbare aanbesteding van de wegenwerken door de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de VMSW. Niet alleen vond deze aanbesteding vrij laat plaats. Er was blijkbaar ook een procedurefout gemaakt met een klacht van een inschrijver tot gevolg, waardoor de Inspectie van

Financiën deze werken niet gunstig adviseerde voor gunning. Het was aanvankelijk de bedoeling dat de gesubsidieerde wegenwerken zouden uitgevoerd worden voor de start van de woningbouwwerken maar gezien de aannemer van de woningen klaar staat, zal de infrastructuur pas nadien worden aangelegd. Gans 2012 werd er gewacht op het aanstellen van een archeoloog voor het archeologisch onderzoek, eerst op de voorwaarden van RWO, dan op het bestek van de VMSW. In 2013 werd het terrein bouwrijp gemaakt en het archeologisch onderzoek zal begin 2014 uitgevoerd worden. Aangezien op een luchtfoto van kort na WOI enkel kraters te zien zijn, is het niet waarschijnlijk dat er geen archeologische sporen terug gevonden worden en zullen de bouwwerken in 2014, kunnen opstarten.

3.4.93 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT – HOF VAN BRABANT

Dit project bestaat uit vier gezinswoningen en drie seniorenwoningen op een terrein waar vroeger een bouwvallige leegstaande café stond. De raad van bestuur had al op 27 november 2007 het voorontwerp goedgekeurd. Omdat het meer dan 2 jaar oud was, moest architect Erik Van Bockstael het voorontwerp actualiseren. De raad van bestuur keurde het herwerkte voorontwerp op 12 april 2011 goed, waarna het ter advisering werd opgestuurd naar de VMSW. De VMSW uitte aanvullende opmerkingen die nadien werden overgemaakt aan de architect. Er is bijgevolg nog geen door de VMSW goedgekeurd voorontwerp. De gemeente drong aan op een spoedige sloop van het vervallen café waardoor voor de sloop een afzonderlijk dossier werd gemaakt. Eind 2013 was er na veel vallen en opstaan een goedgekeurd schetsontwerp en werd de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Ook het voorontwerp werd besteld maar nog niet ontvangen.

3.4.94 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT – HOF VAN BRABANT (SLOOP)

De gemeente drong aan op een spoedige sloop van het vervallen café. Daarom werd een apart uitvoeringsdossier voor de sloop opgemaakt dat op 27 juli 2012 werd goedgekeurd en op 4 oktober 2012 werd aanbesteed. Deze werken werden in 2013 gegund en uitgevoerd.

3.5 CBO-PROJECTEN

3.5.1 CBO 2007

3.5.1.1 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT

De Mandel verkreeg op 18 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 40 (aanleun)huurappartementen te Rumbleke (Roeselare), naast het woonzorgcentrum 'De Zilverberg' aan de Knokuilstraat. Hiermee waren alle voorwaarden vervuld om tot de gunning aan EGTA te kunnen overgaan, vermits de VMSW reeds op 17 december 2009 haar positief advies had gegeven op het technisch dossier en op de grondvererving. Bijgevolg besliste de raad van bestuur 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).

Maar halfweg april 2010 diende het advocatenkantoor Honoré&Gits, namens hun cliënt Marc Vanneste, 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 in. De indiener meende dat de stedenbouwkundige vergunning onwettig was en hem schade dreigde te berokkenen. Daarenboven vroeg de heer Vanneste aan de Gouverneur van de Provincie West-Vlaanderen om de wijze waarop de schatting door het Aankoopcomité en het OCMW was gebeurd, nader te onderzoeken. Op 22 april 2010 heeft het directiecomité advocatenbureau Publius aangesteld als haar raadsman.

Op 9 juni 2010 gaven De Mandel en ACH Bouw aan te verzaken aan de betwiste stedenbouwkundige vergunning en vroegen 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. Vervolgens gaf de VMSW opdracht aan studiebureau Soresma om de gesubsidieerde infrastructuur verder uit te werken.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft op 26 oktober 2011 de bouwaanvraag voor de wegenis ingediend bij stad Roeselare. De openbare aanbesteding voor de wegen- en rioleringswerken vond plaats in september 2011. Op 22 december 2011 ging De Mandel akkoord met het kostenaandeel dat zij hierin dient te dragen.

De aanvraag tot verkavelingsvergunning werd op 23 mei 2012 ingediend bij het stadsbestuur van Roeselare.

De verkavelingsvergunning werd op 22 oktober 2012 toegekend door het stadsbestuur van Roeselare. Na het verstrijken van de termijn om beroep aan te tekenen tegen deze vergunning werden de wegeniswerken gestart.

De Mandel en het OCMW van Roeselare gaven de opdracht aan het aankoopcomité om over te gaan tot het verlijden van de akte voor de aankoop van de grond aan het OCMW. Conform de omzendbrief van 12 februari 2010 die van toepassing is op de OCMW's was hiervoor echter nog een recent schattingsverslag vereist. Na onderhandelen met het OCMW werd een akkoord over de grondaankoop bereikt dat door beide raden van bestuur werd goedgekeurd. De akte kan pas verleden worden na goedkeuring van het dossier door de VMSW.

Samen met ACH en de ontwerper werd het bouwdoos voor de 40 aanleunappartementen overlopen om de noodzakelijke aanpassingen te doen omwille van gewijzigde wetgeving EPB en toegankelijkheid en om besparingen door te voeren. Met de aangepaste plannen werd een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag ingediend. Eind 2013 diende ACH het aangepaste uitvoeringsdossier in, dat in zitting van 17 december 2013 door de raad van bestuur werd aanvaard en overgemaakt aan de VMSW. Het gunningsadvies wordt begin 2014 verwacht.

3.5.2 CBO 2008

3.5.2.1 ROESELARE, RIJSELSTRAAT/MEENSESTEENWEG

Dit project werd op 7 mei 2013 opgeleverd.

3.5.3 CBO 2009

3.5.3.1 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT

De NV Cosimco bood een project van 48 woonegelegenheden en evenveel ondergrondse parkings aan op gronden van de consoorten Vandenbroucke. Op de gronden staan gebouwen die dienstig waren voor een oude metalenhandel. Deze panden moeten nog gesloopt worden.

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 er één van. 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.

NV Cosimco diende i.s.m. De Mandel op 15 april 2011 de bouwaanvraag in. Omwille van de bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek van de bouwaanvraag, heeft NV Cosimco i.s.m. De Mandel de bouwaanvraag terug ingetrokken en herwerkt naar 47 woongelegenheden waarbij zoveel mogelijk rekening werd gehouden met de conceptvisie van het college van burgemeester en schepenen van 2008, de ingediende bezwaren en de opmerkingen van de informatievergadering. NV Cosimco diende samen met De Mandel een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in op 12 juli 2011. Het stadsbestuur van Roeselare heeft op 19 september 2011 de stedenbouwkundige vergunning verleend. Twee bezwaarindieners dienden echter beroep in bij de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.

Na de hoorzitting van 10 januari 2012 besliste de Deputatie op 2 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De bezwaarindieners dienden, met aangetekende zending, echter opnieuw beroep in tegen deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen besliste op 29 januari 2013 om het beroep gegrond te verklaren en de beslissing van de Deputatie van 2 februari 2012 te vernietigen.

De vernietiging was volledig gebaseerd op het niet beantwoorden van de voorziene passerellen aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening (deze passerellen zijn ongeveer 20 cm te klein naar breedte toe).

De deputatie heeft destijds getracht aan dit euvel tegemoet te komen door een voorwaarde op te leggen waarbij aan de gewestelijke verordening moet worden voldaan bij uitvoering. Ook hebben De Mandel en Cosimco tijdens de procedure trachten aan te tonen dat perfect kon tegemoetgekomen worden aan deze voorwaarde door een aangepast plan in te dienen.

De deputatie kreeg 3 maanden tijd om het dossier opnieuw te onderzoeken. De raadsman van De Mandel en Cosimco was van oordeel dat de deputatie perfect een nieuwe vergunning kon afleveren op basis van aangepaste plannen. Om verdere procedures te vermijden werd onderhandeld met de bezwaarindieners. Naast aanpassingen om te voldoen aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid werd een bouwlaag minder voorzien voor het blok aan de Kokelarestraat waardoor het aantal appartementen vermindert tot 44, er werd een groenscherm en een deur in de scheidingswand voorzien. Met deze aanpassingen werd op 23 mei 2013 door de Deputatie een nieuwe vergunning verleend, die niet langer werd aangevochten door de bezwaarindieners.

Uit de financiële planning bleek dat dit project verlieslatend is, daarom werden besparingen doorgevoerd in overleg met Cosimco en werd eveneens een korting verkregen. Aangezien de panden opgenomen zijn op de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, werd hiervoor een subsidiedossier ingediend. Voor de aankoop is immers een subsidie van 30% van de aankoopprijs mogelijk.

Het uitvoeringsdossier werd overgemaakt aan de VMSW maar in 2013 werd de goedkeuring nog niet ontvangen.

3.5.4 CBO 2010

3.5.4.1 IZEGEM (EMELGEM), PRINSESSESTRAAT

Bij brief van 16 mei 2011 bezorgde de VMSW aan De Mandel een kopie van de inschrijving voor de CBO-procedure 2010 mbt de projecten die in het werkgebied van De Mandel gelegen zijn. Het betreft het project "Prinsessestraat" te Izegem (Emelgem) van THV Driemo Omniflat.

Vooraleer de VMSW deze inschrijver uitnodigde om toe te treden tot fase 2 van de gunningsprocedure bood ze de gelegenheid aan De Mandel om eventuele suggesties of opmerkingen te formuleren. De

raad van bestuur van De Mandel gaf in zitting van 24 mei 2011 positief advies m.b.t. dit project en stelde voor om dit project door de VMSW te laten weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2010.

Het betreft een sociaal woonproject van 31 wooneenheden binnen een private promotie van de NV Driemo. Het project is zeer centraal gelegen, midden in de woonkern van de deelgemeente Emelgem. De 31 appartementen zijn van het type 1/2, 2/3 en 2/4 en aangepaste appartementen voor mensen met een handicap. Het project werd reeds ingediend bij de CBO-procedure 2008, maar gezien de promotor toen nog niet alle eigendommen verworven had, werd het project terug ingetrokken. Het project werd eveneens ingediend bij de CBO-procedure 2009, maar werd toen niet gunstig gerangschikt door de VMSW in de gunningsfase, omwille van een aantal architecturale aspecten die onvoldoende conform waren met de conceptonderrichtingen van de C-2008.

Het project werd weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2010. De NV Driemo heeft in oktober 2011 zijn offerte, in het kader van de tweede fase van de CBO-procedure, ingediend.

Die offerte betrof een volledig uitgewerkt voorontwerp conform de ontwerp- onderrichtingen C-2008, de bouwtechnische voorschriften B-2005 en een forfaitaire uitvoeringsprijs. Het ingediende voorontwerp werd in 2012 door een gemengde technische commissie gunstig geadviseerd.

De Mandel nodigde NV Driemo uit om toe te treden tot de derde fase van de CBO-procedure en NV Driemo diende het dossier in. In september 2012 gaf de VMSW gunstig advies voor de gunning. De gronden werden verworven op 31 januari 2013 en op 15 april 2013 startten de werken.

3.5.5 CBO 2012

De VMSW startte in het voorjaar van 2012 een nieuwe CBO-procedure huur op. Aan de SHM's werd gevraagd of zij geïnteresseerd waren om in de komende CBO-onderhandelingsprocedure te stappen, zijnde de CBO-procedure nr.8.

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

Uit de tussentijdse financiële planning blijkt evenwel dat CBO projecten in het algemeen dure projecten zijn voor De Mandel. De raad van bestuur besliste dan ook om niet in te stappen in de komende CBO-procedure nr. 8, gelet op de financieel verzwakte toestand van De Mandel.

3.6 DESIGN & BUILD

In het kader van de invulling van het sociaal objectief van het grond- en pandendecreet is de VMSW gevat door een cascaderегeling waarbij het mogelijk wordt dat zij verplicht is in privé ontwikkelingen grond te kopen om deze verder te verkopen als sociale kavel of om er sociale woningen op te richten.

Meestal gaat het om kleinere en/of duurdere gehelen.

Het bouwen van 2 of 3 woningen is per entiteit ook veel duurder dan het ontwikkelen van een project met 15 of 20 woningen.

Momenteel zijn er nog weinig terreinen via cascade aangeboden, maar de VMSW besliste pro-actief een "design and build" procedure uit te werken omdat per kleiner terrein de klassieke procedures doorlopen (aanstellen ontwerper, ontwikkelen dossier, bouw aanvraag, gunningsprocedure werken, bouwproces) arbeidsintensief is en bovendien meestal leidt tot projecten die qua kostprijs ver boven de financieringsdrempels gesitueerd moeten worden.

De VMSW wenst daarom om een oproep "Design and Build" te lanceren onder de vorm van een onderhandelingsprocedure met naleving van Europese bekendmakingsregels met als doel het aanstellen van bouwteams die sociale woningen op diverse bouwplaatsen op verschillende locaties in Vlaanderen realiseren met inbegrip van het ontwerp en dit voor rekening van de VMSW of een SHM.

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

Per schrijven van 5 december 2012 bezorgde de VMSW een bestekvoorstel dat voorwerp zou uitmaken van de bedoelde oproep. Het bestek voorziet dat na gunning nog 3 jaar projecten op oproep besteld kunnen worden. Vanuit het lokale standpunt kunnen er bijgevolg nog bijkomende terreinen later opgenomen worden in deze procedure. Het is de bedoeling tot verschillende raamovereenkomsten te komen (met de verschillende inschrijvers).

De raad van bestuur besliste op 22 januari 2013 om principiële akkoord te gaan om terreinen ter beschikking te stellen via de design and build oproep. De VMSW besliste later om in eerste instantie geen SHM's toe te laten tot de Design and Build oproep.

3.7 AANKOOP GOEDE WONINGEN

In 2013 werd er geen 'aankoop goede woning' gedaan.

3.8 GRONDEN

3.8.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIEERS

Op 22 januari 2013 keurde de raad van bestuur de tussentijdse financiële planning goed. Hierbij werden wegens de financieel verzwakte toestand van De Mandel onderstaande projecten geschrapt en het verwervingsdossier stopgezet:

- Roeselare, Spanjestraat, J. Lagaelaan, Res. Vijversche, 21 hrapp (verplichte sociale last)
- Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg, Licht & Ruimte, 42 hrapp (verplichte sociale last)
- Diksmuide, Montanusstraat, 11 hrapp (vrijwillige sociale last)
- Westrozebeke, Ommegang Noord, 3 hrapp (verplichte sociale last)
- Esen, Warestraat, 12 hrw (verplichte sociale last)
- Poperinge, Werf – CBO (21 huurappartementen)
- Rumbeke, Maria's Linde (16 huurappartementen)

De raad van bestuur besliste op 26 februari 2013 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

- Gits, Singellaan – aanbod goede woning (appartementen voldoen niet aan C-2008 normen van de VMSW)
- Rumbeke, Meensestweg 430 (prijs boven budget)
- Torhout, Vanhullestraat 1 – Zwevezelestraat 2 (project niet rendabel).

De raad van bestuur besliste op 28 mei 2013 om volgende verwervingsdossier te schrappen:

- Ettelgem, Ettelgemstraat – aankoop café (dossier dateert van 2010 maar er zijn nooit concrete stappen ondernomen om tot verwerving over te gaan)
 - Houthulst, Koordendraaiershoek (IJzer&Zee is bezig met de verwerving van deze gronden)
 - Ledegem, Sint-Elooiswinkelstraat – verkaveling 't Boontje (geen verplichte sociale last)
 - Pittem, Koevoet (De Mandel wil niet starten met huurwoningen in Pittem)
 - Roeselare, Sint-Jozefstraat 117 (project niet rendabel)

De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om het verwervingsdossier voor de brouwerijsite op de markt te Kortemark te schrappen gezien de sociale last van de brouwerijsite zal verplaatst worden naar de site van de vroegere staatsschool

3.8.2 VERWERVING VAN GRONDEN

3.8.2.1 DIKSMUIDE, KASTEELSTRAAT (DE KAAI)

De raad van bestuur keurde in de vergadering van 22 januari 2013 de financiële planning goed onder voorwaarde dat onder andere het volgende project “levering in natura” niet zou worden aangekocht door De Mandel: Diksmuide, Kasteelstraat, IJzerlaan – De Kaai – 14 huurappartementen (vrijwillige sociale last).

Na herhaaldelijk onderhandelen met de projectontwikkelaar is hij uiteindelijk bereid om een korting te geven op de kostprijs. Dit project is dan nog steeds verlieslatend voor De Mandel, doch we dienen ook rekening te houden met precontractuele aansprakelijkheid en de bijhorende schadevergoedingen bij niet- afname van het project.

De raad van bestuur besliste in zitting van 26 februari 2013 om dit project levering in natura toch af te nemen en op 9 april 2013 werd er een koopovereenkomst afgesloten. De akte zal pas verleden worden in 2014 na uitvoering van de bouwwerken.

3.8.2.2 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (CBO)

Op 16 februari 2012 werd De Mandel door de VMSW per brief in kennis gesteld dat het project te Emelgem, Prinsessestraat van THV Driemo & Omniflat gunstig werd gerangschikt en dat THV Driemo & Omniflat bijgevolg kon toetreden tot de derde fase van de CBO-procedure 2010 van de onderhandelingsprocedure.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 juni 2012 om het definitief ontwerp te aanvaarden. Op 1 oktober gaf de VMSW gunstig advies aan het uitvoeringsdossier en aan het voorstel tot verwerving van het onroerend goed langs de Prinsessestraat in Emelgem.

De gronden, kadastraal gekend onder 2de afdeling sectie A nrs. 76V- 76S- 86V2- 86T2- 86S2- 86R2- 86P2- 86N2- 86M2- 86L2 met een oppervlakte van 3.332 m² werden verworven bij akte dd. 31 januari 2013.

3.8.2.3 HOOGLEDE, PELIKAANSTRAAT

Op 22 juni 2010 heeft de gemeente Hooglede een verkavelingsvergunning verleend aan NV Vlasimmo voor een verkaveling tussen de Pelikaanstraat en de Bruggestraat. Bij deze verkavelingsvergunning werd een sociale last opgelegd van 3 loten ingevolge het Decreet Grond- en Pandenbeleid. NV Vlasimmo wenst de sociale last in te vullen door verkoop van deze 3 loten aan De Mandel.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 20 maart 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

De raad van bestuur keurde vervolgens het aankoopdossier goed in de vergadering van 27 november 2012.

De akte werd verleden op 26 juni 2013.

3.8.2.4 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT – SITE VERMAUT – (HYBOMA)

Op 7 juni 2012 contacteerde Hyboma De Mandel ivm met een nieuwe verkaveling in Hooglede. De verkaveling voorziet in 17 loten en een meergezinswoning waarop een sociale last van 3 loten voorzien wordt. Deze verkavelingsaanvraag is in behandeling bij de gemeente Hooglede en werd

reeds besproken op het lokaal woonoverleg. Op het lokaal woonoverleg werd beslist de sociale last in te vullen met 3 koopwoningen. Hyboma wenst lot 9, 10 en 11 te verkopen aan De Mandel. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 juni 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur op 23 oktober 2012 om de verkoopovereenkomst met Hyboma voor lot 9,10 en 11 goed te keuren onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd.

Op 5 juli 2013 werd de akte verleden.

3.8.2.5 IZEGEM, GAPAARDSTRAAT

Op het lokaal woonoverleg van Izegem van 9 mei 2012 werd de invulling van de sociale last voor een verkaveling van Krist Vandemoortele besproken. Op gronden aan de Gapaardstraat wil Krist Vandemoortele een verkaveling van een 9 tal loten realiseren op een terrein van 72a60 ca. Op het LWO werd een eerste voorontwerp van het verkavelingsplan bezorgd. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid moet 1 lot voorzien worden voor sociale huisvesting. Gezien het sociaal objectief van 2 kavels in Izegem en omdat het maar over 1 lot gaat, werd de piste van sociale kavel voorgesteld. Het lokaal woonoverleg vroeg aan De Mandel om dit op zich te nemen. Landmeter Demyttenaere bezorgde het verkavelingsplan met aanduiding van de sociale last (lot 9). Het perceel is bestemd voor een koppelbouwwoning.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 22 mei 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur op 4 september 2012 om de verkoopovereenkomst met Krist Vandemoortele voor lot 9 goed te keuren onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd.

De akte werd op 13 december 2013 verleden.

3.8.2.6 IZEGEM, KOKELARESTRAAT-BOOMGAARDSTRAAT (HYBOMA)

Op het lokaal woonoverleg van Izegem van 9 mei 2012 werd de invulling van de sociale last voor een verkaveling van Hyboma besproken.

Op gronden tussen de Kokelarestraat en de Boomgaardstraat wil Hyboma een verkaveling van 17 loten realiseren. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid werd lot 5 en 6 voorzien voor sociale huisvesting en dit voor sociale koopwoningen. Het lokaal woonoverleg vroeg aan De Mandel om dit op zich te nemen.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 22 mei 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 om een verkoopovereenkomst te sluiten met Hyboma voor lot 5 en 6 onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd. Gezien er nog niet voldaan is aan de voorwaarden, kon de akte nog niet verleden worden in 2013.

3.8.2.7 IZEGEM, MOLSTRAAT/HAZELAARSTRAAT – FASE I

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

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

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

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 10 april 2012 de verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd voor aankoop van lot 15, 16 en 17 jegens Matexi. Gezien er nog niet voldaan is aan de voorwaarden, kon de akte nog niet verleden worden in 2013.

3.8.2.8 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT – FASE II (MATEXI)

Aansluitend op de eerste fase wil Matexi een tweede fase verkavelen waarin niet-uitgeruste grond verkocht zal worden aan De Mandel en de Izegemse Bouwmaatschappij. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 mei 2011 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van lot 120 tem 129 als niet- uitgeruste grond. Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 de verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd. Gezien er nog niet voldaan is aan de voorwaarden, kon de akte nog niet verleden worden in 2013.

3.8.2.9 IZEGEM, VLIETMANSTRAAT

Op 11 oktober 2012 hadden directeur Stefanie Vandenabeele en diensthoofd Hilde Smits een onderhoud met de heer Demeulenaere, eigenaar van gronden in de Vlietmanstraat te Izegem en raadsman Francis Charlier. Zij willen een verkaveling van meer dan 5.000 m² indienen bij stad Izegem. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid moet 1 lot voorzien worden voor sociale huisvesting en 2 loten als bescheiden woonaanbod. Gezien het allemaal grote loten zijn, stelt de verkavelaar voor de sociale en bescheiden last te verplaatsen naar een terrein aan de overzijde van de straat, waarvan hij ook eigenaar is. De verkavelaar is bereid om ook de loten voor bescheiden woonaanbod aan De Mandel te verkopen zodat er een groep van 3 woningen kan gebouwd worden. Ook verkoop van de achtergrond met afzonderlijke ontsluiting voor garages is bespreekbaar. Op de vergadering van het lokaal woonoverleg van de stad Izegem werd gunstig advies gegeven om de sociale last samen met de bescheiden last in te vullen door 3 koopwoningen, die door De Mandel zou kunnen gerealiseerd worden.

De raad van bestuur besliste op 23 oktober 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Op 28 mei 2013 hadden directeur Stefanie Vandenabeele en diensthoofd Hilde Smits opnieuw een onderhoud met de heer Demeulenaere. Hij werd bereid gevonden lot 1, 2 en 3 te verkopen. De garages met uitweg worden niet aangekocht. Op 25 juni 2013 keurde de raad van bestuur de verkoopovereenkomst onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de verkavelingsvergunning voor de overzijde van de Vlietmanstraat met de heer Demeulenaere goed. Door de vernietiging van het hoofdstuk sociale last in het decreet Grond- en Panden is de verkoper niet langer bereid tot het verkopen van de grond maar hij zal wel nog een verkoopovereenkomst voor de bescheiden last moeten afsluiten. Dit blijft in praktijk echter dode letter.

3.8.2.10 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT –NOVUS

Op 8 februari 2012 kwam NV Novus / Quercus Consult het ontwerp van verkaveling voorstellen aan het Lokaal Woonoverleg. Rekening houdend met de aanwezigheid van 19 bouwpercelen bedraagt de sociale last in de nieuwe voorgestelde verkaveling VK Wallemotestraat 2 loten. Noch de Izegemse Bouwmaatschappij, noch de cvba De Mandelbeek (Ingelmunster) hadden interesse om de sociale last in de verkaveling op te nemen.

Na bespreking adviseerde de Wooncommissie (Lokaal Woonoverleg) op 8 februari 2012 om de 2 loten als sociale koopwoningen te realiseren, met De Mandel als initiatiefnemer.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 21 februari 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 de verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende of ontbindende

voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd voor aankoop van lot 5 en 6.
De akte werd op 16 december 2013 verleden.

3.8.2.11 LEDEGEM, BOOMLANDSTRAAT

De gemeente Ledegem wenst een ca. 2-tal hectare van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van Ledegem te ontwikkelen, in functie van sociale kavels. Om de woningbehoefte van de kern op te vangen, verkiest de gemeente om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Boomlandstraat te ontwikkelen. Dit woonuitbreidingsgebied wordt als inbreidingsgericht beschouwd gezien het volledig ingesloten ligt tussen de bebouwing van de Sint-Pieterstraat, de Kortewagenstraat en de Sint-Eloois-Winkelstraat. In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid en rekening houdend met de eis van de provincie West-Vlaanderen dient 25% van het project te bestaan uit sociale woningen. De gemeente Ledegem wenst dat De Mandel instaat voor de realisatie van de woningen. De projectontwikkelaar kiest ervoor om de grond te verkopen en niet om de woningen in natura te leveren.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 23 maart 2010 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 de verkoopovereenkomst met Hectaar te sluiten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd en dit voor lot 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 en 31.

De verkoopovereenkomst werd op 4 april 2013 ondertekend, de akte zal pas in 2014 kunnen verleden worden na aanleg wegenis.

3.8.2.12 MEULEBEKE, BONESTRAAT

De Mandel plant de bouw van aanleunappartementen bij het woonzorgcentrum van het OCMW van Meulebeke. De grond is eigendom van het OCMW van Meulebeke en is gelegen in woonuitbreidingsgebied. De raad van bestuur besliste op 17 juli 2012 een verwervingsdossier te starten.

Concreet gaat het om een deel van kadastraal perceel 2^{ste} afdeling sectie C nr340d met een benaderende oppervlakte van 4.336,5 m². De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om deze grond te verwerven. Tevens keurde het OCMW van Meulebeke de verkoop goed. De akte zal in 2014 verleden worden.

3.8.2.13 MEULEBEKE, WETSTRAAT

De Mandel kocht op 24 oktober 2006 het vroegere gemeentehuis in de Wetstraat in Meulebeke jegens het gemeentebestuur en bouwde er sociale huurappartementen voor De Mandel en een administratief opvangcentrum met crisiswoningen voor het gemeentebestuur. De grond van de voormalige elektriciteitscabine was echter niet mee verkocht aan De Mandel. Op 22 mei 2012 keurde de raad van bestuur de basisakte voor dit gebouw goed waarbij het perceel 1114g bij de eigendom van De Mandel werd ingedeeld. Het gemeentebestuur regulariseerde de grond van de voormalige cabine door deze kosteloos over te dragen aan De Mandel bij akte van 15 februari 2013.

3.8.2.14 OOSTNIEUWERKE, ENGELS HOF

De Mandel wenst in Oostnieuwkerke, Engels Hof 6 verouderde huurwoningen af te breken en 8 appartementen in de plaats te zetten. Hiervoor dient een stuk openbaar domein terug ingenomen te worden als privaat domein. Aan de overzijde staan nu 4 groepsgarages, om elke woning een garage aan te bieden, worden er 4 extra garages voorzien naast de bestaande waarvoor ook een stuk

openbaar domein terug ingenomen wordt. Voormalig directeur Brecht Vermeulen kwam indertijd overeen met het toenmalige gemeentebestuur dat deze gronden zouden aangekocht worden door De Mandel.

Voor de appartementen dient er 899,42 m² grond aangekocht te worden, voor de garages 78,94 m².

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 23 oktober 2012 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop jegens de gemeente Staden van 899,42 m² resp. 78,94 m² grond voor de bouw van 8 huurappartementen resp. 4 garages.

De VMSW nam in dit kader kennis van de door De Mandel voorgestelde terugname van het openbaar domein voor de geschatte prijs.

De VMSW is echter van mening dat, gelet op het feit dat deze percelen grond in 1995 gratis werden overgedragen als openbaar domein naar de gemeente, deze gronden ook gratis dienen teruggenomen te worden.

De Mandel had hieromtrent een overleg met de burgemeester van Staden op 7 februari 2013.

De gemeente was bereid om de grond alsnog kosteloos af te staan aan De Mandel. De raad van bestuur besliste in zitting van 26 maart 2013 om de kosteloze overdracht van dit perceel grond van de gemeente Staden naar De Mandel, goed te keuren. De akte werd door het Aankoopcomité verleden op 13 mei 2013.

3.8.2.15 OOSTNIEUWERKE, SPANJESTRAAT / SLIJPERSTRAAT (WVI)

In Oostnieuwkerke tussen de Spanjestraat en de Slijperstraat realiseren De Mandel en de WVI een verkaveling. De wegenis werd reeds aangelegd door de VMSW. De grond is eigendom van de WVI en dient nog aangekocht te worden door De Mandel. De Mandel koopt de netto bebouwbare oppervlakken aan waarin de verloren oppervlakte voor wegenis en groen verrekend is. Het aandeel van De Mandel in de kosten voor wegenis en groen worden gedragen door de VMSW. In totaal gaat het over 7.553 m².

De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2013 om een verkoopovereenkomst af te sluiten met de WVI. Deze akte werd op 24 december 2013 verleden.

3.8.2.16 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN

De Mandel kan in Ettingen te Oostrozebeke 14 koopwoningen bouwen op grond van Mijn Huis. De eerste fase van 10 woningen is in uitvoering, in een tweede fase kunnen na aanleg van een insteekweg nog eens 4 koopwoningen gebouwd worden. Mijn Huis geeft voor de bouw van deze 14 koopwoningen een recht van opstal ten kosteloze titel. Als De Mandel de constructie verkoopt, zal tegelijkertijd Mijn Huis de grond verkopen aan de koper. Voor de 2 fases samen gaat het over ongeveer 4.549 m² grond. De akte voor deze opstal werd op 7 februari 2013 verleden.

Maar in de grond van Mijn Huis ontbreekt nog een klein perceel dat eigendom is van de gemeente. De gemeente is bereid dit perceel van 412 m², noodzakelijk voor de bouw van 2 koopwoningen, te verkopen. De raad van bestuur keurde deze verwerving goed op 23 oktober 2012. De akte werd verleden op 16 januari 2013.

3.8.2.17 OOSTVLETEREN, H. DEBERGHSTRAAT FASE 2

Op 12 september 2012 kocht De Mandel reeds 10.014 m² grond in onverdeeldheid met de WVI voor de realisatie van een gemengd project tussen de Woestenstraat en de H. Deberghstraat in Oost-Vleteren. Het andere perceel in eigendom van Grimmelprez van 8.884 m² kon niet aangekocht worden maar de WVI slaagde erin dit te ruilen. Deze gronden blijven in onverdeeldheid tot na aanleg wegenis maar op basis van het verkavelingsplan werd het percentage netto bruikbare grond voor WVI zijnde 67,84% en voor De Mandel zijnde 32,16% bepaald. Hierdoor moet De Mandel nog een grondaandeel jegens de WVI aankopen voor de grond van Grimmelprez en een grondaandeel aan de WVI verkopen van de eerste aankoop.

De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om de nodige stappen te ondernemen tot ruiling van De Mandel aan de WVI van 17,84 % van de grond van 10.014 m² en van de WVI aan De Mandel

van 32,16% van de grond van 8.884 m² met opleg waarbij na ruiling De Mandel en de WVI in onverdeeldheid eigenaar zijn van resp. 32,16 % en 67,84%. De akte zal in 2014 verleden worden.

3.8.2.18 POELKAPELLE, SCHIETHOEK

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

Gezien het om een ruim gebied gaat en de WVI ook geïnteresseerd is in deze gronden, is het beter om samen te werken met de WVI. De WVI startte onderhandelingen op met de eigenaars en kon 2 verkoopbeloftes afsluiten. De raad van bestuur keurde in zitting van 25 juni 2013 de gemeenschappelijk aankoop goed van deze percelen in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%:

- Perceel 3^{de} afdeling sectie C nr 786s ex van de heer en mevrouw D'Hulster Ronny en Vandamme Sandra met een oppervlakte van 64a 11ca
- Perceel 3de afdeling sectie C nr 783a en 784b van mevrouw Claerhout met een oppervlakte van 1 ha 4a 47ca

Deze aktes werden op 18 december 2013 verleden door het aankoopcomité.

Voor de rest van de percelen zijn de onderhandelingen nog lopend.

3.8.2.19 ROESELARE, JACOB VAN MAERTLANTLAAN / DIEDERIK VAN ASSENEDE STRAAT (HYBOMA)

Op het lokaal woonoverleg van Roeselare van 8 juni 2011 werd de verkaveling voorgelegd. Op gronden tussen de Jacob Van Maerlantlaan en de Koning Leopold III-laan heeft Hyboma een verkaveling van 18 loten aangevraagd. De nieuwe straatnaam zal Diederik Van Assenedestraat worden. Op 3 oktober 2011 werd de verkavelingsvergunning verleend.

Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid werd lot 17 en 18 voorzien voor sociale huisvesting. Hyboma wenst de uitgeruste grond te verkopen aan De Mandel om er sociale koopwoningen op te realiseren.

Op 22 mei 2012 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden.

In zitting van 22 oktober 2013 besliste de raad van bestuur om een verkoopovereenkomst af te sluiten met Hyboma maar deze werd nog niet ondertekend. Door de recente vernietiging door het Grondwettelijk hof van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid is deze aankoop verder te evalueren.

3.8.2.20 ROESELARE, KOKELARE STRAAT (CBO PROJECT)

Op 17 december 2010 werd De Mandel door de VMSW per brief in kennis gesteld dat het project te Roeselare, Kokelarestraat van Cosimco gunstig werd gerangschikt en dat Cosimco bijgevolg kon toetreden tot de derde fase van de CBO-procedure 2009. De raad van bestuur van De Mandel heeft in de vergadering van 28 december 2010 beslist om Cosimco, indiener van de offerte voor het project te Roeselare, Kokelarestraat uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure.

Omwille van problemen met de stedenbouwkundige vergunning werd de termijn voor het indienen van het dossier verschillende malen verlengd. Op basis van de bouwaanvraag van 12 juli 2011 verkreeg Cosimco in samenwerking met De Mandel op 23 mei 2013 de stedenbouwkundige vergunning van de Deputatie van West-Vlaanderen voor het bouwen van een appartementsgebouw met 44 appartementen na afbraak van de bestaande gebouwen. De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2013 om het definitief ontwerp te aanvaarden en de grond te verwerven.

De grond bestaat uit 2 panden nl. Hugo Verrieststraat 11 en Kokelarestraat 50. Gezien deze panden opgenomen zijn in de lijst van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten is er een aanvraag gedaan voor financiële ondersteuning in het kader van vernieuwing. De verwerving is vatbaar voor een subsidiëring van 30 %.

De VMSW gaf gunstig advies voor het CBO-project en de verwerving van de grond (op 20 december 2013). De koopovereenkomst werd op 17 december 2013 ondertekend. Voor het verlijden van de akte moet er gewacht worden op de subsidiebelofte van de dienst voor verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimtes.

3.8.2.21 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTWG 51 (LICHT EN RUIMTE)

De nv Cousse Bostoën dient voor een verkaveling aan de Oostnieuwkerkesteenweg te Roeselare (de vroegere terreinen van Licht en Ruimte) een bescheiden last in te vullen van 12 koopwoningen. Oorspronkelijk wenste Coussée Bostoën deze woningen zelf te bouwen (levering in natura) maar door de minder gunstige voorwaarden voor het bouwen van koopwoningen wensen zij nu de grond voor de 12 koopwoningen te verkopen aan De Mandel zodat De Mandel deze koopwoningen zelf kan bouwen. Het gaat in totaal om 2.477 m².

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 november 2012 om een verkoopovereenkomst af te sluiten met Coussée Bostoën. De akte voor 8 loten en 4 loten werd verleden op 19 augustus 2013.

3.8.2.22 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT

Het directiecomité adviseerde in de vergadering van 7 februari 2013 tot de raad van bestuur om:

- over te gaan tot aankoop van de gronden jegens het OCMW
- Opdracht te geven aan het aankoopcomité van Kortrijk voor het verlijden van de akte.

Nu bleek echter dat het ocmw verplicht is om een nieuwe schatting aan te vragen. Conform de omzendbrief van 12 februari 2010 die van toepassing is op de OCMW's is een recent schattingsverslag vereist, waarbij de omzendbrief verduidelijkt dat 'recent' niet ouder is dan twee jaar.

Het directiecomité besliste in de vergadering van 19 februari 2013 om de goedkeuring van dit verwervingsdossier uit te stellen en de nieuwe schatting van het aankoopcomité af te wachten.

Op 8 mei 2013 ontving De Mandel een actualiserend schattingsverslag van de heer Marc Van Daele, commissaris bij het aankoopcomité te Kortrijk.

Op 15 mei 2013 hadden directeur Stefanie Vandenabeele en mevrouw Hilde Smits hieromtrent een onderhoud met de heer Steven Verdoolaege en mevrouw Lies Berten van het OCMW van Roeselare.

De raad van bestuur keurde op 28 mei 2013 een akkoord goed waarbij de waarde van de grond wordt vastgelegd en waarvan de voormalige schattingsprijs uitbetaald wordt door De Mandel bij verlijden van de akte én waarbij het OCMW van Roeselare, die nog op zoek is naar een locatie voor kinderopvang, de optie krijgt om deze kinderopvang te voorzien op de gelijkvloerse verdieping van het nog op te richten appartementsgebouw op de site Dumont- Wyckhuysse. Indien het OCMW deze optie licht, dan krijgen zij een korting in het grondaandeel en/ of constructie. Het OCMW dient deze optie te lichten voor eind oktober 2013. Indien het OCMW van Roeselare deze optie niet zou lichten voor eind oktober 2013, dan vervalt de korting in het grondaandeel en/ of constructie.

Eind 2013 liet het OCMW weten de optie voor de kinderopvang niet te willen lichten.

De akte zal in 2014 verleden worden.

3.8.2.23 SINT-BAAFS-VIJVE, RIJKSWEG

Op de vergadering van dinsdag 16 maart 2010 in het gemeentehuis van Wielsbeke deed het gemeentebestuur van Wielsbeke het voorstel om tot de ontwikkeling te komen van een woonuitbreidingsgebied dat zich bevindt tussen de Oude Leiearm en de Rijksweg, op de grens van Wielsbeke en Sint-Eloois-Vijve.

Het gemeentebestuur van Wielsbeke wenst op deze locatie een mengvorm van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en sociale kavels te verwezenlijken. De Mandel zou instaan voor de sociale koopwoningen. Helpt Elkander (Waregem) zal de realisatie van de sociale huurwoningen voor haar rekening nemen en de WVI de verkaveling met percelen bouwgrond.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 13 april 2010 om voor dit project een verwervingsdossier voor te bereiden.

Het is de bedoeling dat de gronden in onverdeeldheid worden aangekocht door De Mandel en de WVI, elk voor 50 %. Het totale gebied omvat 4 ha 17 a en 21 ca grond (kadastraal bekend in de 3de afdeling secties B en C):

- sectie C nummers deel 109 T (33a17ca) en 109R (33a 72ca): eigendom van Lambrecht Marie- Christine, Lambrecht Joseph, Lambrecht Bernard en Lambrecht Michel
- sectie B nummers 101R2 (13a 86ca), 337T (2a 27a 53ca),348D (49 a 15 ca) en 337 V (55a 98 ca): eigendom van de vennootschap Immolam
- sectie B nummer 336S2 (3a 80 ca): eigendom van Lambrecht Emiel, Lambrecht Paul, Lambrecht Gustaaf en Lambrecht Bernard

De heer Ides Andries, commissaris bij het comité tot aankoop van onroerende goederen te Kortrijk maakte een schatting op.

In zitting van 24 januari 2012 besliste de raad van bestuur om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop in onverdeeldheid met de WVI van 4 ha 17 a 21 ca grond, elk voor 50%, binnen de begrenzing van het schattingsverslag van het aankoopcomité Kortrijk dd. 27 september 2011, jegens de voornoemde eigenaars.

De WVI startte de onderhandelingen op met de eigenaars maar er kon nog geen compromis gesloten worden.

3.8.2.24 STADEN, RYSSEVELDSTRAAT/SINT-JANSSTRAAT

Op het lokaal woonoverleg van Staden werd de invulling van de sociale last voor een verkaveling van Covemaeker besproken. Op gronden tussen de Rysseveldstraat en de Sint-Jansstraat wil Covemaeker een verkaveling van 17 loten realiseren. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid werd lot 12 en 13 voorzien voor sociale huisvesting en dit voor sociale koopwoningen (eengezinswoningen). Het lokaal woonoverleg vroeg aan De Mandel om dit op zich te nemen. Covemaeker wenst de grond te verkopen aan De Mandel.

De verkavelingsvergunning werd verleend op 30 juli 2012.

De raad van bestuur besliste op 25 juni 2013 om een verkoopsovereenkomst af te sluiten met Covemaeker, deze werd op 24 september 2013 getekend maar de akte werd nog niet verleden. Door de recente vernietiging door het Grondwettelijk hof van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid is deze aankoop verder te evalueren.

3.8.2.25 WAKKEN, MARKEGEMSTRAAT/KAPELLESTRAAT -SPINNERIJ DEJAEGER

Op donderdag 29 april 2010 vond een vergadering plaats op de zetel van NV Dumobil waarop voormalig directeur Brecht Vermeulen aanwezig was. NV Dumobil heeft recent de voormalige "Spinnerij Dejaeger" gekocht die uitgeeft op de Markegemstraat en Kapellestraat te Wakken (Dentergem). Dumobil heeft een verkavelingsvoorstel gemaakt van 40 woningen waarbij lot 26, 27, 28 en 29 bestemd zijn voor sociale woningbouw. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 25 mei 2010 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Op 17 juli 2012 besliste de raad van bestuur om de 4 percelen grond te verwerven jegens NV Dumobil. De verkoopsovereenkomst werd overgemaakt aan Dumobil maar door het uitblijven van de bodemattesten werd de overeenkomst nog niet ondertekend. Ondertussen werd het gedeelte sociale last in het decreet Grond- en Panden vernietigd waardoor de verkoper zich momenteel beraadt over het al dan niet verkopen van de grond.

3.8.2.26 WOUMEN (DIKSMUIDE), SERPENTWEGEL

In Woumen ligt nog een groot woonuitbreidingsgebied waar Hyboma een groot woonproject plande en De Mandel de sociale last van de verkaveling zou invullen. Door een wijziging in de wetgeving is het niet langer mogelijk woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen behalve voor sociale woningbouw waardoor Hyboma niet langer geïnteresseerd was in het project. De raad van bestuur besliste in de

vergadering van 22 maart 2011 om enkel de gronden aan te kopen waarover initieel tussen Hyboma en De Mandel overeengekomen was dat daarop sociale woningen zouden worden gebouwd.

De raad van bestuur besliste in zitting van 22 december 2011 om lot B (3.310m²) te verwerven jegens de eigenaars Callewaert- Beernaert. De akte werd verleden op 11 juni 2012.

De raad van bestuur besliste in zitting van 24 januari 2012 om daarnaast ook lot A, C en D te verwerven.

Lot A (8.053 m²) werd verworven jegens de familie Vanthuyne via akte dd. 5 juni 2012. Lot D (4.390 m²) werd verworven jegens de familie Goethals/ Louwaeye via akte dd. 17 september 2012.

Voor wat betreft lot C (4.151 m²) werd een compromis ondertekend met de familie Stevens. Deze akte werd verleden op 15 mei 2013.

3.8.2.27 ZONNEBEKE, GUIDO GEZELLELAAN RIJKSSCHOOL

Op 30 september 2008 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop grond in de verkaveling Ten Berken van de WVI in de Guido Gezellelaan te Zonnebeke.

Het betreft de vroegere "Rijksschool" die sedert 3 jaar leeg stond en dat door het Scholenfonds te koop werd aangeboden. Het gewestplan bestemde dit terrein als zone voor openbaar nut maar door een gemeentelijk RUP werden deze gronden ingekleurd als woonzone. De sociale last moest 25% van het totale woonaanbod in dit RUP uitmaken. Architect Demeyere heeft reeds een voorontwerp opgemaakt voor de bouw van 6 huurwoningen en 2 koopwoningen. Concreet gaat het om 2 delen van kadastraal perceel 1ste afdeling sectie C nr 41L5 met een oppervlakte van 1229 m² voor de huurwoningen, garages en pad en 632 m² voor de koopwoningen.

Oorspronkelijk moest het pad naar de garages en tevens dienstig als openbaar wandelpad nog door De Mandel aangelegd worden maar bij de uitvoering werd dit toch mee aangelegd zodat we volledig uitgeruste grond kunnen kopen. In zitting van 23 oktober 2012 besliste de raad van bestuur dat het aankoopcomité de aankoop mocht afhandelen en de akte werd op 30 oktober 2013 verleden.

3.8.3 NIET WEERHOUDEN GRONDAANBIEDINGEN

Regelmatig wordt De Mandel gecontacteerd door mensen of projectontwikkelaars die grond wensen te verkopen. Na het weigeren van de sociale last in een verkaveling door een andere SHM, dient deze door de promotor aangeboden te worden aan een andere SHM. Voor elk aanbod wordt een afweging gemaakt op onder andere organisatorisch, financieel en stedenbouwkundig vlak. Zo is De Mandel niet geneigd om in te gaan op aanbiedingen van sociale lasten buiten het werkingsgebied van De Mandel. Door de verzwakte financiële situatie van De Mandel worden ook geen aankopen gedaan die grote verliezen zullen genereren. De Raad van bestuur besliste om niet in te gaan op volgende aanbiedingen:

- Izegem, Blekerijstraat
- Ruddervoorde (Oostkamp), Liemaetestraat
- Lendelede, Heulsestraat
- Zwevegem, verkaveling Slijpbeek – sociale last deel A
- Zwevegem, verkaveling Slijpbeek – sociale last deel B
- Zwevegem, verkaveling Slijpbeek – sociale last deel C
- Houthulst, verkaveling Korte- en Smallestraat – sociale last
- Poelkapelle, Brugseweg 122
- Oostrozebeke, Gentstraat
- Wingene, Sacramentstraat
- Handzame, Kronevoordestraat 79

3.8.4

GEPLANDE GRONDAANBIEDINGEN

Ardooië, Sprietstraat / Beverenstraat (gronden wvi en Novus)
Beveren, Onledegoedstraat reeks D (WVI)
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling
Hooglede, Hogestraat 60
Hooglede, Honzebrouckstraat
Ichtegem, Sportlaan
Izegem, Hazelaarstraat (fase 2)
Izegem, Hondekensmolenstraat/Kattenboomstraat
Izegem, Kokelarestreet-Boomgaardstraat (Hyboma)
Izegem, Vlietmanstraat
Klerken, Sint-Pietersstraat
Kortemark, Amersveldestraat project Dujardin
Langemark, St. Juliaanstraat - uitweg garages appartement
Langemark, Boterbloemstraat SV (Vanderjeugt)
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek
Ledegem, Meersstraat
Lichtervelde, Mosselstraat
Lichtervelde, Stegen Akker
Meulebeke, Lapperbeek - Hoeve Naert
Moorslede, Gentsestraat
Oostnieuwkerke, Cockstraat/Westrozebekestraat/Waterhof
Oostnieuwkerke, Engels Hof
Oostnieuwkerke, Slijperstraat 10, rusthuis Heilige Familie
Oostrozebeke, BPA Driehoek (Palingstraat – Meiklokjesstraat)
Oostrozebeke, Ettingen
Oostrozebeke, Olieberg
Oostvleteren, Hendrik Deberghstraat (Fase 2)
Oudenburg, Stationsstr., Cottenweg, Abdijlaan (Jonckheere)
Pittem, Koolskampstraat
Poelkapelle, Schiethoek
Poperinge, "Appelgoedje" Henri Permekeplein
Poperinge, Bommelbilk/Proones II
Poperinge, Casselstraat, Boomgaardstraat, Koestraat
Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis
Poperinge, Duinkerkestraat 25
Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"
Poperinge, Sint-Michielscomplex - werf 4
Poperinge, Zwijnlandstraat
Roeselare, Beversesteenweg 189, Belgacomsite
Roeselare, Honzebroekstraat (nabij Gitsestraat)
Roeselare, Izegemseardeweg (Hectaar II)
Roeselare, Izegemseardeweg (Hyboma)
Roeselare, Jacob Van Maerlantlaan
Roeselare, Kleine Ardooisestraat/Izegemseardeweg (Hectaar I)
Roeselare, Knapenstraat/Abeelstraat
Roeselare, Mariastraat, Sint-Jorisstraat
Roeselare, Rumbeeksesteenweg / Groene-Herderstraat
Roeselare, Westlaan, Diksmuidsesteenweg (Ingelbeen-Soete)
Ruisselede, Oude Tieltstraat
Rumbeke, Baetekruishof
Rumbeke, Knokuilstraat (nabij rusthuis)
Sleihage, Ieperstraat
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)
Staden, Kleine Veldstraat, Ieperstraat (2 hofsteden)
Torhout, Moertjes
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder

Westkerke, Vervlotenweg/Oude Bruggeweg
Wielsbeke, Kapellestraat
Wielsbeke, Lobeekstraat (fase 2 - WVI)
Zarren, Stadenstraat 53
Zonnebeke, Boudewijnpark
Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)
Zwevezele, Bruggestraat

3.8.5 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

3.8.5.1 ROESELARE, BOTERMARKT – VERKOOP GEBOUW

Het gebouw te Roeselare, Botermarkt 30 is van het jaar 1969 en bestaat uit zowel de huidige burelen van De Mandel als uit studio's.

Begin 2013 verhuisde het voltallig personeel van De Mandel naar de nieuwe kantoren in de Groenestraat.

De herhuisvesting van de nog resterende bewoners werd voorzien op de site van de Henri Horriestraat en ter hoogte van de Veldstraat.

De aanvankelijke bedoeling van De Mandel was om de studio's en burelen te renoveren tot appartementen.

De huidige studio's zijn immers niet meer geschikt voor verdere verhuring en zijn aan renovatie toe.

In maart 2012 kwam echter het bericht van de VMSW dat er voorlopig geen budget meer is voor renovatieprojecten.

Het is absoluut niet haalbaar om deze renovatie met eigen middelen van De Mandel uit te voeren en De Mandel wil ook geen langdurige leegstand creëren. Herbouwen ligt zowel technisch als financieel zeer moeilijk.

De raad van bestuur van De Mandel besliste dan ook in de vergadering van 4 september om een verkoopdossier op te starten.

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

Met brief onder referte PP3/GA/20081 liet de VMSW weten geen bezwaar te hebben tegen de openbare verkoop van dit gebouw.

De raad van bestuur besliste in vergadering van 26 februari 2013 om voor de verkoop van dit pand te werken via fed-net. De instelprijs werd bepaald op € 800.000. Tijdens de eerste periode kwam er een open bod aan instelprijs. De tweede periode liep af op 2 december 2013. De publieke zitting ging door op 4 december 2013 om 18u45 in de raadzaal van De Mandel. Er waren zes biedingen onder gesloten omslag. Het hoogst behaalde bod bedroeg € 1.206.001. Dit bod is regelmatig naar vorm en tijd zodat het Proces Verbaal werd ondertekend. De verkoop zal verder afgehandeld worden in 2014 door het Comité van Aankoop te Kortrijk.

3.8.5.2 DEEL VAN SITE DUMONT – WYCKHUYSE – VERKOOP GROND

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

Fasering:

Fase 1: 36 huurappartementengerealiseerd ter hoogte van de Mandellaan

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

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

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

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

De motivering voor de verkoop van de grond is tweeledig:

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

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

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

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

Eind 2013 verkreeg De Mandel nog geen bod die voldeed aan de instelprijs.

3.8.5.3 ROESELARE, WOLSTRAAT – VERKOOP GROND

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

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

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

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

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

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

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

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

- de zeer residentiële ligging
- het protest van de buurt en de vrees voor een procedureslag

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

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

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

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

Eind 2013 verkreeg De Mandel nog geen bod die voldeed aan de instelprijs.

3.8.5.4 ROESELARE, HOEK H. HORRIESTRAAT EN H. CONSCIENCESTRAAT – VERKOOP HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS

De Mandel is mede-eigenaar van een gebouw gelegen te Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat. Op het gelijkvloers van dit gebouw bevindt zich een handelsruimte van ca. 190 m².

De raad van bestuur heeft beslist om deze ruimte – al dan niet samen met 5 parkeerplaatsen gelegen achter het handelsgeljkvloers openbaar te verkopen.

De raad van bestuur besliste in vergadering van 26 februari 2013 om voor de verkoop van dit pand te werken via fed-net. De instelprijs werd bepaald op € 180.000.

Eind 2013 verkreeg De Mandel nog geen bod die voldeed aan de instelprijs.

3.8.5.5 TORHOUT, AMBLÈVESTRAAT 9 – VERKOOP PERCEEL RESTGROND

De woning te Torhout Amblèvestraat nr 9 is een gezinswoning met 3 slaapkamers. Het betreft een woning die voor het eerst in gebruik is genomen op 1 november 2011. De woning is gebouwd op een perceel van 3a65 ca en paalt achteraan aan een perceel grond Ernest Claeslaan 31. De woningen links en rechts van Amblèvestraat 9 zijn eveneens huurwoningen.

De Bvba Robann met zetel te Torhout, Roeselaarseweg 12, vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Jef Blomme, liet, met schrijven van 11 december 2012, weten dat zij met de eigenaars van het perceel Ernest Claeslaan 31 een overeenkomst tot verkavelen van de eigendom en het bouwen van 3 woningen afgesloten hebben. Bij het indienen van het voorstel tot verkavelen van lot 1 zijnde een achteraan gelegen lot bouwgrond, stelde de technische dienst van de stad Torhout dat de verkavelaar/ontwikkelaar overal 8 meter van elke perceelgrens moet blijven. Een gedeelte van de rechter perceelgrens grenst aan de eigendom Amblèvestraat nr 9. Op die plaats is het onmogelijk om 8 meter afstand tot de perceelgrens te hebben.

De ontwikkelaar wenst een perceel van 91 m² aan te kopen van De Mandel. Het betreft hoofdzakelijk achtergrond.

Door deze verkoop zou de achterste perceelgrens van de woning Amblèvestraat nr 9 gelijklopen met de achterste perceelgrens van de woning Amblèvestraat nr 7 en Amblèvestraat nr 5. Na verkoop van 91 m² zou de totale grondoppervlakte van de grond behorend tot de woning Amblèvestraat nr 9 nog 274 m² bedragen.

De schatting van het perceel werd per 5 juli 2013 aangevraagd bij het Aankoopcomité te Brugge. Met brief van 2 september 2013 liet het Aankoopcomité te Brugge weten dat de venale

waarde geschat wordt op € 185/m² of in totaal € 16.835.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 september 2013 om akkoord te gaan met verkoop van een perceel grond aan de prijs van € 16.835 te verhogen met alle kosten van aankoop, taksen en belastingen.

De akte zal begin 2014 verleden worden via het Aankoopcomité te Brugge.

3.8.5.6 DADIZELE, KAPELLEVELD (HOEK BESELARESTRAAT 42) – VERKOOP PERCEEL RESTGROND

De heer Jan Coreyn, Beselarestraat 42, Dadizele is vragende partij om 2 stukjes restgrond aan te kopen van De Mandel, gelegen naast de toegangsweg naar de wijk Kapelleveld.

Het betreft de kadastrale percelen, nrs. 16T (126 m²) en 16 S3 (215 m²). Deze stukjes grond zijn niet meer bruikbaar voor bebouwing. De heer Careyn zou ze willen gebruiken om zijn parking te vergroten. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 22 december 2011 om een verkoopdossier voor te bereiden.

De Mandel ontving op 28 maart 2013 het schattingsverslag van de heer Alain Maricou, commissaris bij het comité van aankoop te Brugge. De gronden worden door het aankoopcomité geschat op 20 euro per m². De totale verkoopprijs bedraagt bijgevolg 6.820 euro.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 28 mei 2013 om akkoord te gaan met de verkoop van het perceel grond aan de prijs van € 6.820 te verhogen met alle kosten van aankoop, taksen en belastingen.

De akte werd op 9 oktober 2013 verleden via het Aankoopcomité te Brugge.

3.8.5.7 BOVEKERKE (KOEKELARE), OUDSTRIJDESSTRAAT – VERKOOP VAN GROND

Op 18 december 1998 heeft De Mandel de eigendommen, gelegen te Oudstrijderslaan te Bovekerke met een totale oppervlakte van 18a 70 ca, aangekocht.

In 2004 realiseerde De Mandel op deze gronden een vervangingsbouwproject bestaande uit 6 huurwoningen voor De Mandel en een bibliotheek en polyvalente zaal voor de gemeente Koekelare, met een bovenliggend huurappartement voor De Mandel.

In dit kader sloot De Mandel op 30 december 2002 een overeenkomst met de gemeente Koekelare waarin onder andere de verkoopprijs van de grond bepaald werd. Overeenkomstig artikel 7.5 werd de verkoopprijs van de grond bepaald op 3800 BEF/m², waarvan voor het gedeelte boven de bibliotheek slechts de helft in rekening zou worden gebracht omdat er een appartement boven wordt gebouwd dat eigendom blijft van De Mandel.

Omgerekend komt dit neer op een verkoopprijs van 12.241,28 euro, als volgt samengesteld:

65,90m² à 100% van 3800 bef of 65,90m² x € 94,20 = 6.207,78 euro (deel niet overbouwd)

128,10m² à 50% van 3800 bef of 128,10m² x € 47,10 = 6.033,51 euro (deel overbouwd appartement De Mandel).

Het aankoopcomité van Brugge maakte indertijd een ontwerpakte van verkoop op. Deze akte werd echter nooit verleden en de verkoopprijs werd bijgevolg nog niet betaald door de gemeente.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 september 2013 om akkoord te gaan met de verkoop van bovengenoemde grond aan de gemeente Koekelare aan de prijs van 12.241,28 euro

De akte werd op 30 oktober 2013 verleden via het Aankoopcomité te Brugge.

3.8.6 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN NAAR HET OPENBAAR DOMEIN

3.8.6.1 DADIZELE, KAPELLEVELD

Een deel van de gemeentelijke parking, gelegen te Kapelleveld te Dadizele, kadastraal gekend als perceel 16s, heeft een oppervlakte van ca. 105 m². De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om dit restperceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2013 nog niet verleden.

3.8.6.2 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT

In de tuin van het appartement in de Prinsessestraat te Emelgem werd oorspronkelijk tuinaanleg voorzien. Op vraag van stad Izegem zal er samengewerkt worden om te voorzien in volkstuintjes. De raad van bestuur besliste reeds in de vergadering van 26 maart 2013 om hiermee akkoord te gaan.

Op 28 augustus 2013 bezorgde stad Izegem een overeenkomst inzake de realisatie van volkstuintjes in de parkzone van het CBO-project, waarbij een aantal afspraken worden vastgelegd tussen beide partijen. De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om akkoord te gaan met de overeenkomst inzake de realisatie van volkstuintjes in de parkzone van het CBO-project aan de Prinsessestraat 75-77 te Emelgem waarbij deze volkstuintjes na de bouwwerken kosteloos worden overgedragen aan het openbaar domein. De akte zal pas verleden worden nadat de bouwwerken voltooid zijn.

3.8.6.3 GITS, VLETERSTRAAT

Aan Vleterwonen te Gits werd bij de bouw van de woningen een voetpad naast de rijweg aangelegd. Het gemeentebestuur wenst een wandelroute aan te leggen en heeft hiervoor een grondinnameplan laten opmaken. Het gemeentebestuur wenst volgende gronden te verwerven van De Mandel:

- 103 m² van perceel 2de afdeling sectie A nr 558c
- 26 m² van perceel 2de afdeling sectie A nr 558d

Gezien dit voetpad op vandaag al een openbaar karakter heeft, kan De Mandel deze bovenvermelde percelen gratis overdragen naar openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 28 mei 2013 om deze percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2013 nog niet verleden.

3.8.6.4 HOUTHULST, KORTESTRAAT-SMALLESTRAAT

In de Kortestraat-Smallestraat te Houthulst bleek er nog grond in eigendom te zijn waarop wegenis werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. Het perceel 612a2 heeft een oppervlakte van 1.087m². De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om de wegenis over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 10 oktober 2013.

3.8.6.5 MEULEBEKE, TUINWIJK

Twee restgronden gelegen in de Tuinwijk te Meulebeke dienen overgedragen te worden naar het openbaar domein. Zij werden immers al jaren geleden aangelegd als openbare parking en groenzone bij garages die niet meer in eigendom zijn van De Mandel. De raad van bestuur besliste op 26 november 2013 om lot 986t met een oppervlakte van 152m² en lot 1031t2 met een oppervlakte van 151m² kosteloos over te dragen aan het openbaar domein van de gemeente Meulebeke. De akte werd reeds verleden op 24 oktober 2013.

3.8.6.6 POPERINGE, BOMENSTRAAT

Voor het project van 22 huurwoningen en 12 koopwoningen langs de Bomenweg te Poperinge werd de wegenis van de Beukenweg, Dennenweg en Sparrenweg reeds overgedragen naar het openbaar domein. Tussen de woningen en de Zuidlaan bevindt zich nog een strook grond, aangeduid als lot 36A en 36B op het metingsplan van landmeter Feys, die eveneens dient overgedragen te worden. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 20 maart 2012 lot 36A met een oppervlakte van 10a

58ca en lot 36B met een oppervlakte van 3a 26ca kosteloos over te dragen aan het openbaar domein van stad Poperinge. De akte werd in 2013 nog niet verleden door het aankoopcomité.

3.8.7 RUILING VAN GRONDEN

3.8.7.1 BESELARE, KERKPLEIN

In het project worden op het gelijkvloers 7 autostandplaatsen voorzien. De VMSW merkte op dat onze parkeerplaatsen niet volledig voldoen aan de normen van de VMSW. Gezien het terrein vooraan afgeschuind is, is er 0,1 m² te kort om het gebouw 20 cm groter te maken en zo te voldoen aan de parkeernorm van de VMSW. Voor het gebouw ligt nog een deel private grond die beter in het openbaar domein zou opgenomen worden (voetpad). De gemeente is principieel akkoord om het hoekje van 0,1 m² kosteloos te ruilen tegen de 36 m² voetpadzone. Na uitvoering zal er een opmetingsplan gemaakt worden met de juiste oppervlaktes.

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

3.8.7.2 HOOGLEDE, VOSKENSSTRAAT – RUIL PARKEERPLAATS15 VOOR PARKEERPLAATS 16

De Mandel kocht op 14 maart 2012, 7 woningen en 4 parkeerplaatsen (parkeerplaats nummer 6,9, 12 en 15) te Hooglede Voskensstraat aan, jegens Hyboma.

De gemeente en Hyboma zijn vragende partij om parkeerplaats 15 te ruilen voor parkeerplaats 16.

Parkeerplaats 16 is eigendom van Hyboma.

Parking 15 is kadastraal gekend als Sectie C, deel van nummer 451/L met een benaderende oppervlakte van 11 ca.

Parking 16 is kadastraal gekend als Sectie C, deel van nummer 443/R/3, 443/W en 443/B/2.

Parkeerplaats 16 is beter gelegen voor De Mandel. Parkeerplaats 15 zal nadien opgenomen worden in het openbaar domein en dient als toegang tot de site.

Hyboma is bereid om de aktekosten van de ruilakte op zich te nemen. Er is bijgevolg geen bezwaar om toe te stemmen met de voorgestelde ruil.

De raad van bestuur ging op 28 mei 2013 akkoord met de vooropgestelde ruil. De akte werd verleden op 26 juni 2013.

3.8.7.3 LANGEMARK, ST-JULIAANSTRAAT

Op 4 september 2012 vond de voorlopige oplevering plaats van de 11 huurappartementen aan de St-Juliaanstraat 1-3 te Langemark-Poelkapelle. Pas kort voordien werd het duidelijk wie de eigenaar was van de grond van de gesloopte garage, die nu als uitweg wordt gebruikt. Het bleek dat toch de gemeente eigenaar was van de 2 perceeltjes grond van 50 m² en 27 m² (deel van perceel 73G).

Op 23 oktober 2012 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden.

Deze perceeltjes moeten dus nog aangekocht worden en zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter.

In een ander dossier van enkele jaren geleden is er nog een zone aan de garageboxen naast Boterbloemstraat 24 waar nog een zone kan overgedragen worden aan het gemeentebestuur, dit perceeltje heeft een oppervlakte van 22,89 m².

De gronden zullen na schatting van het aankoopcomité geruild worden mits een opleg door De Mandel. De raad van bestuur besliste op 28 mei 2013 om akkoord te gaan met de voorgestelde ruiling. De akte werd nog niet verleden in 2013.

3.8.7.4 MEULEBEKE, KERKEMEERSEN (VUDEGRA)

Bij de realisatie van het sociaal woonproject in de Kerkemeersen was er een stedenbouwkundig probleem om de garageboxen op de voorziene plaats te bouwen. In samenspraak met de verschillende partijen werden de garageboxen niet op lot 1, 2 en 3 van het opmetingsplan van Dirk Bonneure dd. 21 januari 2013 geplaatst maar op lot 4 en 5. Lot 1, 2 en 3, momenteel eigendom van De Mandel, zullen aangelegd worden als openbare parkeerplaatsen en nadien overgedragen worden door Vudegra in het openbaar domein.

De Mandel dient dus nog lot 1, 2 en 3 te ruilen met lot 4 van Vudegra. De ruiling van lot 5 met het gemeentebestuur van Meulebeke zal onderdeel uitmaken van het plan van grondafstand met de gemeente. Concreet gaat het om lot 1 (81 ca), lot 2 (82 ca) en lot 3 (83 ca) delen van kadastraal perceel 1ste afdeling sectie E nr 67 g van De Mandel en lot 4 (95 ca) deel van kadastraal perceel 1ste afdeling sectie E nr 149f2 van Vudegra. Er wordt een kosteloze ruil voorgesteld. De raad van bestuur besliste op 26 februari 2013 tot de kosteloze ruiling van lot 1, 2 en 3 met lot 4 van Vudegra. Het aankoopcomité verleed de akte op 6 juni 2013.

3.8.7.5 MEULEBEKE, KERKEMEERSEN (GEMEENTEBESTUUR)

De Mandel realiseerde een sociaal woonproject in de Kerkemeersen. Er zijn nog een aantal restgronden die kunnen overgedragen worden naar het openbaar domein zoals de onderhoudsstrook langs de beek en de gronden tussen de appartementen. De gemeente besliste ook om de beek recht te trekken waardoor enkele gronden moeten geruild worden. Ook krijgt De Mandel grond van de gemeente om garages op te plaatsen.

De loten van De Mandel, zijnde lot 1, 2, 3, 4, 5 en 6 worden geruild met lot 7, 8 en 12 van Meulebeke. Concreet gaat het om lot 1 (2a 66 ca), lot 2 (14a 22ca), lot 3 (12a 33 ca), lot 4 (42ca), lot 5 (14ca) en lot 6 (1a 56ca) delen van kadastraal perceel 1ste afdeling sectie E nr149b2, 149h2, 149e2, 149g2, 25n, 25p, 25r, 25s en 149k2 voor Meulebeke en lot 7 (11ca), 8 (33ca) en 12 (55 ca) deel van kadastraal perceel 1ste afdeling sectie E nr 149w en perceel 1ste afdeling sectie E zonder nummer voor De Mandel. Er wordt een kosteloze ruil voorgesteld. De raad van bestuur besliste op 25 juni 2013 om akkoord te gaan met de voorgestelde ruiling. Het aankoopcomité zal de ruiling afhandelen. De akte werd nog niet verleden in 2013.

3.8.7.6 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK

Ruiling van gronden met het stadsbestuur van Roeselare.

Voor de bouw van 32 appartementen aan het Collievijverpark te Roeselare werd grond geruild met stad Roeselare. Dit project wordt gebouwd op grond die slechts gedeeltelijk eigendom was van De Mandel en gedeeltelijk openbaar domein was. Van bij de start van het project werd met het stadsbestuur van Roeselare overeengekomen dat het project mocht gebouwd worden zonder rekening te houden met de bestaande eigendomsgrenzen. Het stadsbestuur van Roeselare en De Mandel spraken principieel af om de gronden te ruilen en om een kwaliteitsvoller project mogelijk te maken. Op 30 augustus 2011 werd de akte van de grondruil verleden overeenkomstig het opmetingsplan van Geomex dd. 10 mei 2011 en aangepast op 14 juli 2011. De ruiling geschiedde zonder opleg, goed voor goed.

Bij nazicht blijkt dat bouwgrond werd afgestaan aan het openbaar domein en er nog groenzone en aan te leggen wegenis in eigendom werd behouden. Het BPA Meiboom voorziet immers een ander wegtracé dan de bestaande wegenis. Op deze bouwgrond kan nog een bouwproject van een 7-tal koopwoningen gerealiseerd worden. Op het over te dragen deel werden tien leegstaande woningen afgebroken. Verder dient rond de appartementen de rooilijn ook bepaald te worden volgens de geplande omgevingswerken waardoor hier ook een aanpassing noodzakelijk was. Op het opmetingsplan van Geomex van 10 mei 2012 worden de percelen van de ruil aangegeven. Op het lokaal woonoverleg van 1 februari 2012 werd deze ruil al gunstig geadviseerd maar de akte werd pas op 15 juli 2013 verleden.

3.8.8 INVENTARISATIE VAN RESTGRONDEN

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

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

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



GEBOUWENBEHEER

4 GEBOUWENBEHEER

4.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

4.1.1 DE OPDELING

We onderscheiden:

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

4.1.2 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

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

4.1.3 HET PREVENTIEF ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In deze rubriek behandelen we het regelmatig onderhoud en de herstellingen van onderdelen met de bedoeling een vroegtijdige vervanging van dit onderdeel te voorkomen. Voor 2013 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, schrijnwerk en de liften. In 2013 is er tevens een onderhoudscontract opgestart voor het onderhouden van groenzones in eigendom van De Mandel.

4.1.3.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN

4.1.3.1.1 *CONTRACT VOOR ONDERHOUD EN HERSTELLING VAN CV-KETELS EN WARMWATERTOESTELLEN IN WONINGEN EN APPARTEMENTEN VAN DE MANDEL*

De centrale verwarmingsinstallatie en de waterverwarmers op aardgas van de woningen en de appartementen worden in de regel tweejaarlijks onderhouden door een gespecialiseerde onderhoudsfirmas. In hetzelfde contract zit tevens het herstellen van de toestellen wanneer het een kleine herstelling betreft.

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

Voor 3719 eenheden uit het patrimonium van De Mandel is er een onderhoudscontract afgesloten. Alle installaties zijn onder contract bij de firma Six bvba uit Izegem.

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

4.1.3.1.2 **VERVANGEN VAN CV-KETELS**

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

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

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

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

In 2013 zijn er twee aanbestedingen uitgeschreven en gegund. Een eerste voor het vervangen van 25 cv-ketels volgens prioriteit 2. Een tweede voor het vervangen van cv-ketels in het Damberdshof. Dit betreft een site met verschillende gebouwen te Roeselare. De uitvoering van beide opdrachten zal gebeuren in de eerste weken van 2014.

Er werden geen vervangingen uitgevoerd volgens prioriteit 3

4.1.3.1.2.1 Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in werkgebied De Mandel

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan TSVB bvba ter waarde van 61.825,00 € excl BTW. De raming was 62.388,33 € excl BTW.

Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven.

T.S.V.B bvba,	€ 61.825,00 excl btw.
Six bvba,	€ 61.854,00 excl btw.
Naert & Zn bvba,	€ 70.524,25 excl btw

4.1.3.1.2.2 Renovatie van de cv-installaties volgens prioriteit 2 in het Damberdshof te Roeselare

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Six bvba ter waarde van 83.830,05 € excl BTW. De raming was 83.900,00 € excl BTW.

Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven.

Six bvba,	€ 83.830,05 excl btw.
T.S.V.B bvba,	€ 92.390,00 excl btw.

4.1.3.2 **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 2013 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van 13 liften in het patrimonium van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Schindler NV ter waarde van 7.754,89 € excl BTW. De raming was € 10.400,00 excl BTW. Volgende zes bedrijven hebben ingeschreven.

Thyssen Krup Liften,	€ 9.310,95 excl btw
Schindler,	€ 7.754,89 excl btw
Otis,	€ 11.168,30 excl btw
Cosmolift,	€ 8.889,62 excl btw
Coopman,	€ 8.551,07 excl btw
Kone Belgium,	€ 13.138,18 excl btw

4.1.3.2.1 OVERZICHT VAN DE LIFTEN IN DE GEBOUWEN VAN DE MANDEL DIE REEDS DEFINITIEF OPGELEVERD ZIJN.

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

Gemeente	Adres	Merk Lift	Periodiek verslag	Huidige onderhoudsfirma
Ardoioe	Eekhoutstraat 19	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Beveren	Deken Wallaertstraat 2	Otis	BTV	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe 35/46 C	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe 47/55 D	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 10	Herbo lift	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 12	Herbo lift	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 14	Herbo lift	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 16	Herbo lift	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 18	Herbo lift	syndicus	syndicus
Gits	Vleterstraat 2	Coopman Orona	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 2	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 4	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 6	Kone		Schindler
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8	Coopman (Orona)		Schindler
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
Meulebeke	Wetstraat 3 - Pittemstraat 31	Coopman (Kleemann)		Schindler
Meulebeke	Zeveneiken	Otis		
Meulebeke	Zeveneiken	Otis		
Meulebeke	Zeveneiken	Otis		
Meulebeke	Zeveneiken	Otis		
Poperinge	Engelsstraat 3	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Poperinge	Gasthuisstraat 5	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 1	Kone (monospace)		Schindler
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 2	Kone (monospace)		Schindler
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 3	Kone (monospace)		Schindler
Roeselare	Ardoisesteenweg 148	Verolift MKL CE0026	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Ardoisesteenweg 150	Verolift MKL CE0026	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	Daelmans	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	Brugsesteenweg 2	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Cichoreistraat 33	Vero		Schindler

Gemeente	Adres	Merk Lift	Periodiek verslag	Huidige onderhoudsfirm
Roeselare	Groenestraat 224	Coopman		
Roeselare	H. Hartstraat 9	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Hendrik Consciencestraat 1a	Schindler		Schindler
Roeselare	Mandellaan 196	Kone Monospace		ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 198	Kone Monospace		ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 200	Kone Monospace		ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 56	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 58	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	Kone	BTV	ThyssenKrupp
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
Rumbeke	Sint Rochusstraat 7	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Veldstraat 1	Coopman	BTV	Schindler
Roeselare	Vijfwegenstraat 6	Schindler		ThyssenKrupp
Roeselare	Zuidstraat 32	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 1	Coopman		
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 3	Coopman		
Staden	De Carninstraat 15	Coopman		Schindler
Staden	Ieperstraat 18	Otis		Schindler
Staden	Ieperstraat 18a	Otis		Schindler
Torhout	Camiel Meysmanstraat 31	Coopman (Orona)		Schindler
Torhout	Camiel Meysmanstraat 33	Coopman (Orona)		Schindler
Torhout	Ravenhofstraat 7	Coopman (Orona)	BTV	ThyssenKrupp
Torhout	Lichterveldestraat 82a	Coopman (Orona)		ThyssenKrupp
Torhout	Lichterveldestraat 82	Coopman (Orona)		ThyssenKrupp

4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

4.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2013

De Mandel beschikt over 5 schilders. In 2013 voerden ze volgende buitenschilderwerken uit:

- Roeselare, Grote Bassinstraat.

Ook gemene delen in appartementsgebouwen werden geschilderd door de eigen ploegen, waaronder muren, houten schrijnwerk, traphallen.

Torhout, Wijnendaele.
 Meulebeke, Zeveneiken.
 Roeselare, Bruggestraat 10
 Roeselare, Vijfwegenstraat 6

Het aantal buitenschilderwerken daalt ieder jaar omdat meer en meer woningen met houten schrijnwerk gerenoveerd worden. Daarnaast worden sommige schilderwerken uitgesteld omdat deze woningen op een renovatie of herbouwplanning staan. Daarnaast worden de schilders nu ook meer ingezet voor werken aan linoleum en bepleistering in woningen van de Mandel.

4.1.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

In afwachting van de herwerkte herbouw- en renovatieplanning en aansluitend op de onderhoudsplanning werden in 2013 geen nieuwe aanbestedingen voor schilderwerk opgestart.

De schilderwerken die aanbesteed waren en moesten uitgevoerd worden in 2013 zullen uitgevoerd worden in 2014 waarbij een aantal woningen niet meer uitgevoerd worden. Omdat het niet meer zinvol is gezien ze op korte termijn herbouwd of verkocht zullen worden.

4.1.3.4 GROENONDERHOUD

Door het steeds groter aantal collectieve groenzones die De Mandel in onderhoud heeft, heeft de raad van bestuur beslist een onderhoudsplan te laten opstellen voor deze groenzones door een tuinarchitect. Aan de hand van dit onderhoudsplan kan De Mandel dan een aanbesteding uitschrijven voor het uitvoeren van dit onderhoudsplan.

In 2013 is op basis van dit onderhoudsplan een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van groenzones in eigendom van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Werkspoor vzw (Groen en Co) ter waarde van 35.890,54 € excl BTW. De raming was € 57.145,25 excl BTW.

Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven.

Werkspoor vzw (Groen en Co), € 35.890,54 excl btw
Schrauwen en zonen bvba, € 99.242,09 excl btw
Mariasteen vzw, € 56.466,67 excl btw

Volgende groenzones werden in 2013 onderhouden door Werkspoor vzw (Groen en Co).

Gemeente	Adres
Ardoeie	Kortrijkstraat 47-49-51
Diksmuide	Gasthuisstraat 10 tem 18
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57 en 57a
Gits	Vleterstraat 1-8
Koekelare	Veldstraat 2
Meulebeke	t Park 1
Poperinge	Gasthuisstraat 5, Engelsstraat 3
Roeselare	Ardooisesteenweg 148-150
Roeselare	Brugsesteenweg 2
Roeselare	Gitsestraat 299-301
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	Sneyssenstraat garageweg
Roeselare	Spanjestaart 7-9-11
Rumbeke	Dweerstraat 20
Staden	Ieperstraat 18 en 18a
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A
Werken	Vladslostraat nabij 16-18

4.1.3.5 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft eind 2013 zes poetsvrouwen in dienst. De Mandel hecht belang aan een vaste persoon die poetst in gebouwen die zo een link kan zijn tussen De Mandel en de huurder. Deze eigen medewerkers kunnen zo gebreken en ontevredenheid van huurders vroeg detecteren en hierop inspelen voor deze erger worden.

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

Poetsvrouw Carine Declair zorgt voor het onderhoud van de burelen in de Groenestraat 224 te Roeselare, alsook voor het reinigen van de algemene delen in de appartementen gelegen te Roeselare, Polenplein 20 en in Rumbeke, Sint Rochusstraat 7.

Carine Cardoen verzorgt het onderhoud van de algemene delen van de volgende appartementen te Roeselare: St-Amandsstraat 131 en 137, Vijfwegenstraat 6, Damberdshof 24-30, Meensesteenweg 56-58, Bruggesteenweg-Noordstraat 218 en Beverseardeweg 6.

An Callemeyn poetst de algemene delen van volgende gebouwen te Poperinge: Sint-Andrieshof, Gasthuisstraat 5 en Engelstraat 3. Daarnaast ook nog de gebouwen in Houthulst gelegen in de Broeders Xaviarenstraat 8 en de Kerkstraat 50. In Staden zijn dit de gebouwen gelegen in de Carninstraat 15 en de Ieperstraat 18.

Heidi Lefevre poetst te Torhout drie appartementsgebouwen, namelijk in de Ravenhofstraat 7, Lichterveldestraat 82-82A en Camiel Meysmansstraat 31. In Lichtervelde de Ketelbuiserstraat 5, te Ardoeie de Eeckhoutstraat 19, in Dadizele het gebouw Ter Klippe, in Meulebeke de hoek Pittemstraat 31-Weststraat 3 en in Beveren de Deken Wallaertstraat 2.

Klaartje Dejonghe poetst te Roeselare in de Mandellaan 196-198-200, de Veldstraat 1, het Marie Louise Demeesterplein 3, Mariastraat 21, Sint-Elooisplein 36-38, Groenestraat 224, Veldstraat 68, Ardoeiesesteeweg 148-150, Collievijverpark en de O.L.-Vrouwestraat 10 en de Brugsesteenweg 69-71.

Daarnaast worden nog volgende gebouwen gepoetst door een externe poetsfirma: Roeselare, Rijselstraat 36 en Heilig Hartstraat 9, Hooglede, Bruggestraat 2-4-6 en Sint-Eloois Winkel, Dorpsplein.

4.1.4 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHUIS

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

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

Verhuis (mutatie) per maand in 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 en 2008.

Maand	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Januari	22	20	17	15	20	12
Februari	26	15	22	23	23	13
Maart	22	26	21	15	20	13
April	19	25	26	14	16	13
Mei	46	29	20	18	13	13
Juni	22	20	15	27	11	13

Maand	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Juli	22	16	18	19	23	11
Augustus	22	30	15	17	22	9
September	21	34	20	14	25	11
Oktober	17	22	26	19	15	16
November	21	30	20	32	17	13
December	17	31	23	23	22	18
TOTAAL	277	298	243	236	227	155
GEMIDDELDE	23	25	20	20	19	13

Na de sterke stijging in 2012 is er een lichte terugval merkbaar in 2013 die vooral voelbaar is in de laatste 5 maanden.

Om duidelijkheid te scheppen naar de huurders toe wat een herstelling zal kosten, indien deze uitgevoerd wordt door De Mandel, werd besloten om een specifieke raamovereenkomst af te sluiten. Deze raamovereenkomst heeft tot doel om een aannemer te weerhouden waarbij de prijzen op voorhand afgesproken zijn. Deze aannemer moet zowel elektrische herstellingen, sanitaire herstellingen alsook bouwkundige werken kunnen uitvoeren. Dit laat toe om de te verwachten kosten te communiceren naar de huurders toe voordat ze de goedkeuring geven om De Mandel deze werken te laten uitvoeren.

Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze raamovereenkomst toegewezen aan de firma Renovy. De firma Renovy was volgens de gunningscriteria bepaald in het lastenboek voordeliger dan de tweede inschrijver, de firma Clarus.

4.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud betreft de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar. Hiertoe werd er een lange termijn onderhoudsplanning opgesteld voor de periode 2012-2016. In het kader van de goedgekeurde herbouw- en renovatieplanning zal deze onderhoudsplanning in 2014 herzien worden.

Het uitgangspunt voor het opstellen van deze onderhoudsplanning bestaat uit volgende drie pijlers,

1. Onderhoudskosten verminderen.
 - Vervangen van houten schrijnwerk
2. Verval van het patrimonium tegen gaan.
 - Vernieuwen dakbedekking
 - Vernieuwen zinkwerk
 - Herstellen van slecht parament.
 - Schilderwerken
3. Veiligheid in de woning verzekeren.
 - Vernieuwen, aanpassen elektriciteit in de woningen

4.1.6 AANLEG VAN GROENZONES BIJ NIEUWBOUWPROJECTEN

4.1.6.1 GROENAANLEG VOOR DE BURELEN VAN DE MANDEL IN DE GROENESTRAAT 224 TE ROESELARE

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze werken toegewezen aan Werkspoor vzw (Groen en Co) (Roeselare) ter waarde van € 11.854,01 (excl. btw). De raming was € 14.362,76 (excl. btw).

Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Rangschikkingsbedrag na verbetering (excl. btw)
Werkspoor vzw (Groen en Co)	€ 11.854,01
Tuinen Dewulf bvba	€ 12.304,70
Daniel Seru en Zonen nv	€ 14.750,28
Al Verde bvba	€ 16.130,88

4.1.6.2 GROENAANLEG ROND HET APPARTEMENTSGEBOUW IN DE BROEDERS XAVERIANESTRAAT TE HOUTHULST

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze werken toegewezen aan Tuinen Dewulf bvba (Boezinge) ter waarde van € 8.562,15 (excl. btw). De raming was € 9.520,00 (excl. btw).

Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Rangschikkingsbedrag na verbetering (excl. btw)
Tuinen Dewulf bvba	€ 8.562,15
Werkspoor vzw (Groen en Co)	€ 8.860,13
Daniel Seru en Zonen nv	€ 10.233,25
Al Verde bvba	€ 10.528,08
De Groene Kans vzw	€ 15.837,62

4.1.6.3 GROENAANLEG ROND DE GEBOUWEN IN DE SINT JULIAANSTRAAT TE LANGEMARK

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze werken toegewezen aan Tuinen Dewulf bvba (Boezinge) ter waarde van € 4.459,75 (excl. btw). De raming was € 5.283,00 (excl. btw).

Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Rangschikkingsbedrag na verbetering (excl. btw)
Tuinen Dewulf bvba	€ 4.459,75
Werkspoor vzw (Groen en Co)	€ 4.546,82
De Groene Kans vzw	€ 7.565,52
Daniel Seru en Zonen nv	€ 7.827,68

4.2 DE MELDING

4.2.1 INHOUD

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

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

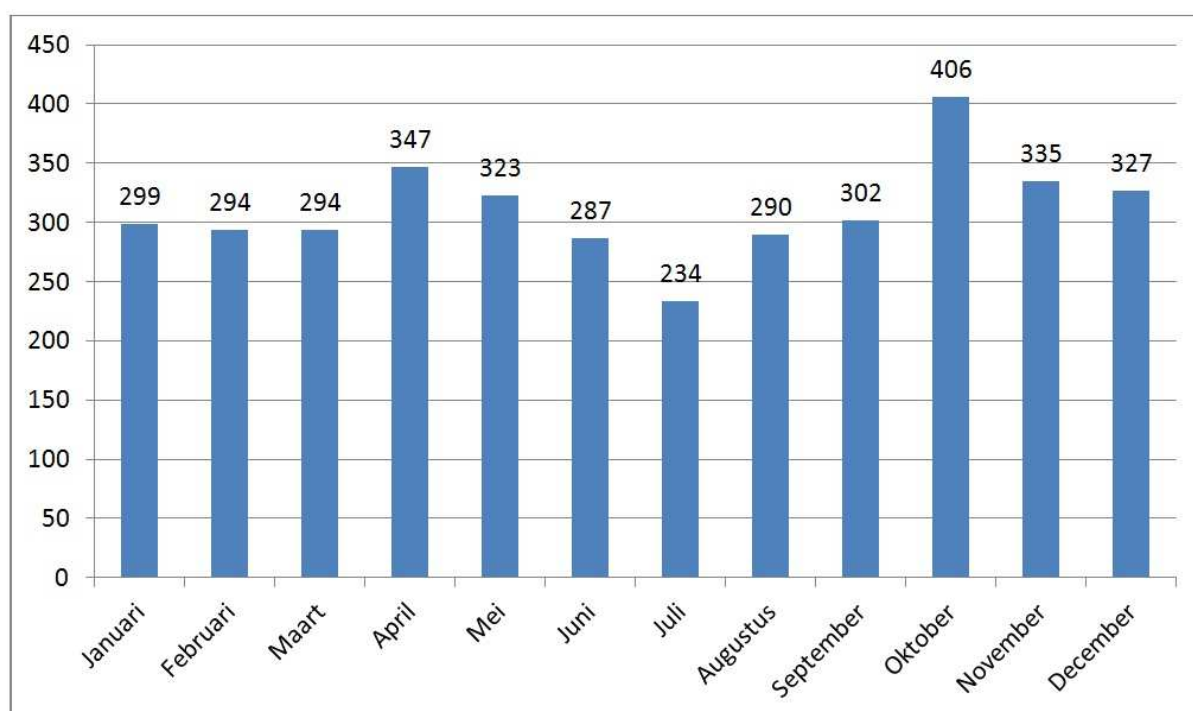
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2013 werden in totaal 3738 aanvragen of gemiddeld 15 meldingen per werkdag genoteerd. (in vergelijking met 3.926 in 2012, 3.618 in 2011 en 3.433 in 2010)

4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2013

Maand	Aantal
januari	299
februari	294
maart	294
april	347
mei	323
juni	287
juli	234
augustus	290
september	302
oktober	406
november	335
december	327
totaal	3738

4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN PER MAAND IN 2013



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.

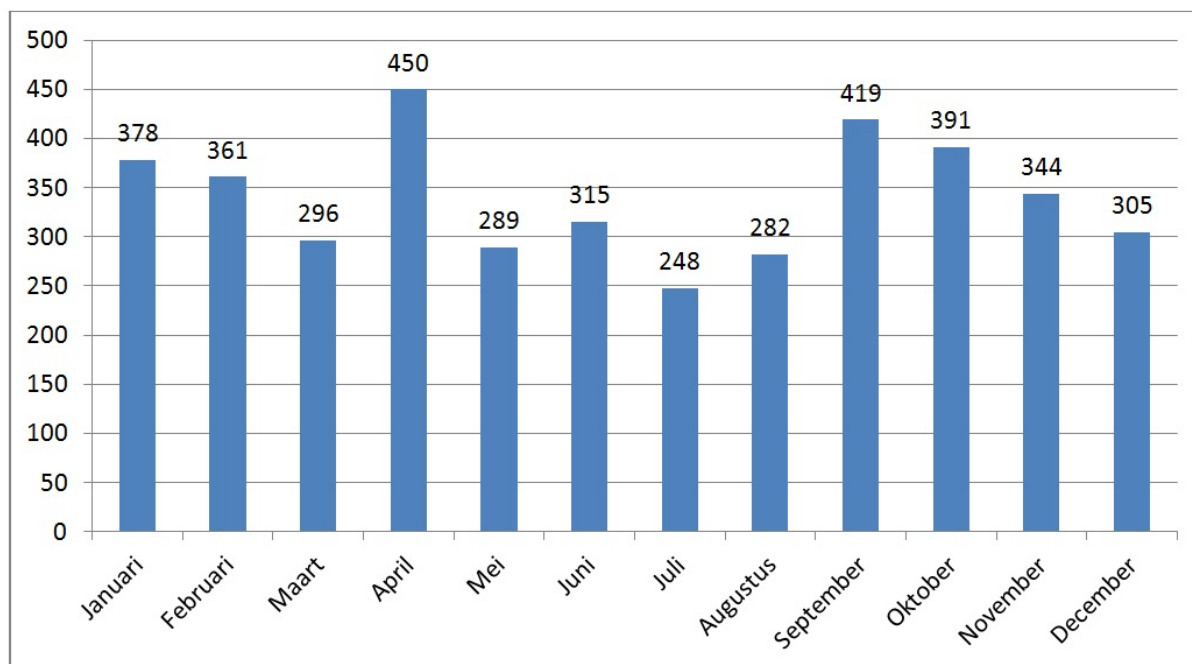
In 2013 noteerde De Mandel in totaal 4078 werkopdrachten, wat 9% minder is tegenover 2012. In 2012 kende De Mandel nog een stijging van 8% tegenover 2011.

4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2013

Maand	Aantal
Januari	378
Februari	361
Maart	296
April	450
mei	289
Juni	315
Juli	248
Augustus	282
September	419
Oktober	391
November	344
December	305
Totaal	4078

4.3.3

GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2013



4.3.4

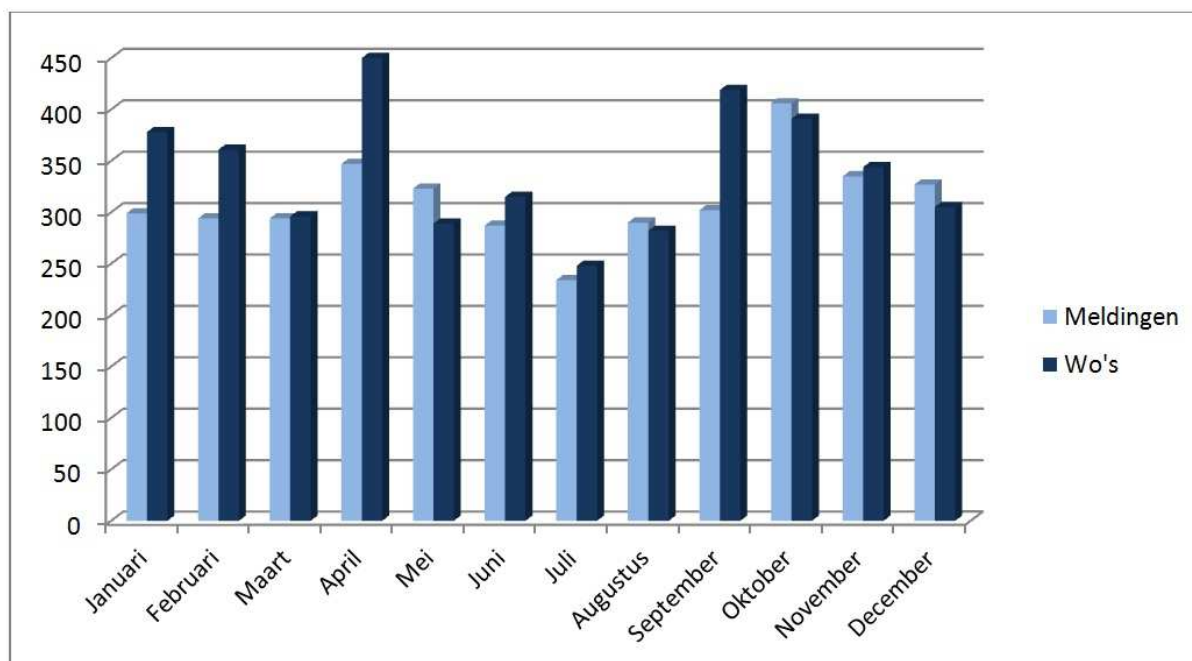
NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

Het aantal werkopdrachten ligt hoger dan het aantal meldingen. De reden hiervoor is dat aan iedere melding waarvoor De Mandel moet tussenkomen, eerst een werkopdracht aangemaakt wordt voor onze eigen techniekers. Indien de techniekers van De Mandel het probleem kunnen oplossen wordt dit door deze mensen uitgevoerd. Grotere werken worden uitgegeven. Vandaar dat er meerdere werkopdrachten aan eenzelfde melding kunnen gekoppeld zijn.

Maand	Aantal meldingen	Aantal werkopdrachten
januari	299	378
februari	294	361
maart	294	296
april	347	450
mei	323	289
juni	287	315
juli	234	248
augustus	290	282
september	302	419
oktober	406	391
november	335	344
december	327	305
Totaal	3738	4078

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. Hier is er vooral een sterke stijging te noteren voor schilderwerken. De reden hiervoor werd reeds aangehaald, er is minder buitenschilderwerk en bepaalde schilderwerken werden uitgesteld in afwachting van de herbouw- en renovatieplanning. In de plaats hiervan worden meer werken in eigen beheer uitgevoerd zoals o.a. het vervangen van linoleum en kleine werken naar aanleiding van een huurderswissel. De werkopdrachten voor sanitaire werken is gedaald in vergelijking met 2012 omdat al de cv-installaties terug in onderhoudscontract zitten. In 2012 was dit gedurende 6 maanden niet geval omdat we de onderhoudscontracten wensen te laten ingaan vanaf 1 januari, omwille van duidelijkheid naar de huurders toe.

Uitvoerder	Aantal werkbons			
	2013	2012	2011	2010
Boudry Patrick	68	110	46	69
Metselwerken	812	829	756	596
Sanitair	893	1150	661	391
Schilderwerken	251	57	184	90
Schrijnwerk	723	701	773	490
Totaal	2747	2847	2420	1636

4.3.7

WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

In de loop van 2013, zijn voor verschillende onderhoudsopdrachten raamovereenkomsten afgesloten, via een onderhandelingsprocedure waarbij het bedrag telkens beperkt is tot € 67.000. Na de wijziging in de wetgeving overheidsopdrachten worden de bovengrensen opgetrokken tot € 85.000. Hierin worden de voorwaarden vastgelegd waarin werken kunnen uitgevoerd worden, alsook hoe deze

verrekend worden. Er zijn terug raamovereenkomsten afgesloten voor elektriciteitswerken en sanitaire herstellingen.

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 voor wat betreft de 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 Delforce Willy.

Naam firma	Uurloon €		Winstmarge %	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
Electro Delforce Willy	36	45	18	Goed
Gevaert Bjorn	45	75	10	Goed

Nor.* : Normale werkuren

Buit.*: Buiten de normale werkuren

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 – Ardoorie – Staden – Hooglede – Lichtervelde). De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Electro Delforce Willy.

Naam firma	Uurloon €		Winstmarge %	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
Electro Delforce Willy	36	40	15	Goed
Gevaert Bjorn	43	60	10	Goed

Nor.* : Normale werkuren

Buit.*: Buiten de normale werkuren

4.3.7.3 RAAMOVEREENKOMST SANITAIRE WERKEN REGIO 1

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van sanitaire 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 Six bvba.

Naam firma	Uurloon €		Winstmarge %	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
Six bvba	55	110	24,8	Goed

Nor.* : Normale werkuren

Buit.*: Buiten de normale werkuren

4.3.7.4 RAAMOVEREENKOMST SANITAIRE WERKEN REGIO 2

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

Naam firma	Uurloon €		Winstmarge %	Beschikbaarheid
	Nor.*	Buit.*		
Six bvba	55	110	24,8	Goed
Bart Yde	40	80	15	Goed

Nor.* : Normale werkuren

Buit.*: Buiten de normale werkuren

4.3.7.5 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

Aannemer	Aantal
ELECTRO DELFORCE WILLY	261
YDE BART	134
RENOVY BVBA	114
SPRUYTTE JOOST	107
CLARUS	103
SIX SANITAIR	80
WERKSPoor	53
TORHOUTS SANITAIR EN VERWARMINGSBEDRIJF	34
VAMADAK	28
VANLOOKE MARTIN	27
BSTEEN	25
MYNY RONNY BVBA	25
MV PROJECTS	18
THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS	17
VANDENBROUCKE POL	16
KRIAL	15
BLINK CLEANING SERVICE	13
VAN MARCKE R.	7
DENECKERE LIEVEN	6
VANEECKHOUTTE ANGELINO BVBA DAKWERKEN	6
VANGHELUWE SAMUEL	6
OMNICRON SECURITY	5
PERFECT WINDOWCLEANING	5
SCHINDLER	5
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	5
VANBETSBRUGGE H & ZN	5
ALL WORKS	4
AQUAFLAM INTERNATIONAL	4
LAMBERT EDDY	4
RENOFORT	4
SOLIVER WAREGEM	4
WINSOL	4
ACH BOUW	3
ARPA CONSTRUCT	3
COFELY SERVICES	3
DECEUNINCK - DEFORCE	3
MONTRE & LAGA	3
PAUWELYN JAN	3
VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING	3

Aannemer	Aantal
BROCK SVEN	2
CALLENS F. BOUWONDERNEMING	2
D&D HOME ESSENTIALS	2
DENECKERE G. GLASWERKEN	2
DESLOOVER FILIP	2
GODDEERIS CM LEDEGEM	2
LOONTJENS MARK	2
NASSAU DOOR	2
R.L.R. CONSTRUCT	2
SOLIVER	2
VAN BRUWAENE - KINDT BVBA	2
VANCOILLIE - TANGHE	2
WILLE AFSLUITINGEN	2
ANDRIES SCHRIJNWERKERIJ BVBA	1
AQUA STOP	1
ATELIER WESTHOEK	1
BEKAFUN BVBA	1
BOLLE JACKY	1
BOUWONDERNEMING CHRISTIAENS	1
BOUWWERKEN DRIES BRYON BVBA	1
CATTEEU	1
COOPMAN LIFTEN	1
DE SCHOUWVEGER - BOLLE BVBA	1
DELAEY HUGO	1
ELASTISCHE VOEGWERKEN VAN A TOT Z	1
FERAINE	1
G4S SECURITY SYSTEMS	1
GASELWEST 091-0128440-41	1
GITS PETER BVBA	1
HUNT	1
IDEM POORTEN	1
INTERLEGNO BVBA	1
LAVERGE CLEANING	1
MAENHOUT BRANDSTOFFEN	1
MAERTENS RENOVATIETEAM BVBA	1
PHAZ BREEMERSCH	1
PILLEN YVES	1
PLESSIET	1
REPROSOL NV	1
SEGAF	1
TOP WINDOWS	1
VAILLANT	1
VANACKER VANA-DOORS	1
VANDERMARLIERE	1
VANSTEENKISTE	1
VERSTRAETE BOUWONDERNEMING	1
VITROWORKS	1

De bedrijven, aannemers waarmee De Mandel nu veel samengewerkt vallen onder de onderhoudscontracten of de raamovereenkomsten. Bij uitzondering worden nog werkopdrachten aangemaakt voor een aannemer wanneer deze de installatie vroeger heeft uitgevoerd. Of, wanneer het niet mogelijk is om binnen een redelijke termijn de werken uit te voeren.

4.4 VERANDERINGSWERKEN

Het huurcontract vermeldt duidelijk dat veranderingen aan de woning of appartement door de huurder schriftelijk moet aangevraagd worden. De Mandel onderzoekt de aanvraag en keurt de aanvraag al dan niet goed. Gevraagde veranderingswerken zijn onder andere het bijplaatsen van een tuinhuis, het plaatsen van windschermen, het bijleggen van een terras ...

In 2013 keurde De Mandel 187 aanvragen goed voor veranderingswerken.

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

Gemeente	2009	2010	2011	2012	2013
Ardoioie	6	4	7	4	4
Beitem			1	1	
Beselare	3	3	5	5	2
Beveren			4	11	10
Boezinge	1	2	3	1	3
Bovekerke					1
Dadizele			9	10	8
Diksmuide	2	7	15	14	11
Edewalle			2	1	
Esen			3	1	2
Gits			6	1	4
Handzame					1
Hooglede	4	6	4	3	3
Houthuist	2	/		2	2
Ichtegem	2	3	3	2	7
Kachtem					1
Keiem					1
Klerken			2		
Koekelare	4	/		1	1
Kortremark					1
Langemark	6	3	11	6	6
Ledegem	2	7	2	2	
Lichtervelde	3	2		5	2
Merkem					1
Meulebeke	5	5	8		8
Moorslede	3	1	5	2	1
Oekene			2	1	1
Oostnieuwkerke			2	8	1
Oostvleteren			3	1	1
Oudenburg			1	1	
Poelkapelle			3	2	4
Poperinge	3	9	9	3	14
Roeselare	35	26	45	39	44
Rollegem-Kapelle					2
Rumbeke			1	7	10
Schuiferskapelle			1	2	
Sint-Eloois-Winkel					4
Staden	3	/	1	4	7
Torhout	12	17	10	8	11
Vladslo					1
Watou			1	3	1
Westrozebeke					2
Westvleteren					1
Wijnendale					1
Zarren	4	/	2	2	1
Zonnebeke	2	2	4	3	2
Totaal	102	97	175	156	187

4.5 LEVERING VAN ELECTRICITEIT EN GAS

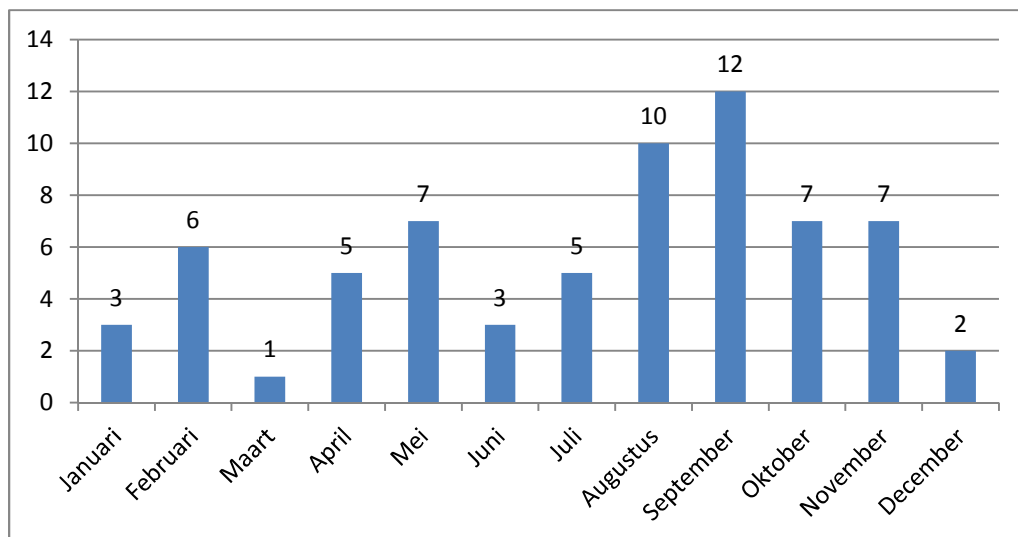
Nieuw in 2013 was de prijsvraag voor de levering van elektriciteit en aardgas, dit voor leveringen in de algemene delen van appartementsgebouwen alsook voor leegstaande woningen en het eigen kantoorgebouw. Alle nieuwe gebouwen worden aan het lopende contract toegevoegd aan dezelfde voorwaarden. De prijsvraag gebeurde via een openbare aanbesteding waartoe een lastenboek door de dienst gebouwenbeheer werd opgesteld. Het contract vangt aan op 1 maart 2014 en stopt op 31 november 2015. Er was hiervoor slechts 1 inschrijver, met name Electrabel. De opdracht werd gegund aan Electrabel voor een bestelbedrag van € 168.250,02. Deze aanbesteding leverde een besparing op van maar liefst € 44.023,98 excl. btw.

4.6 VERZEKERINGEN

In 2013 noteerde De Mandel in totaal 68 schadedossiers, wat bijna het 4-dubbele is tegenover 2012. Toen waren er in totaal 18 schadedossiers. De Mandel heeft reeds 51 dossiers volledig afgesloten en 17 dossiers zijn nog lopende.

4.6.1 OVERZICHT VAN SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2013

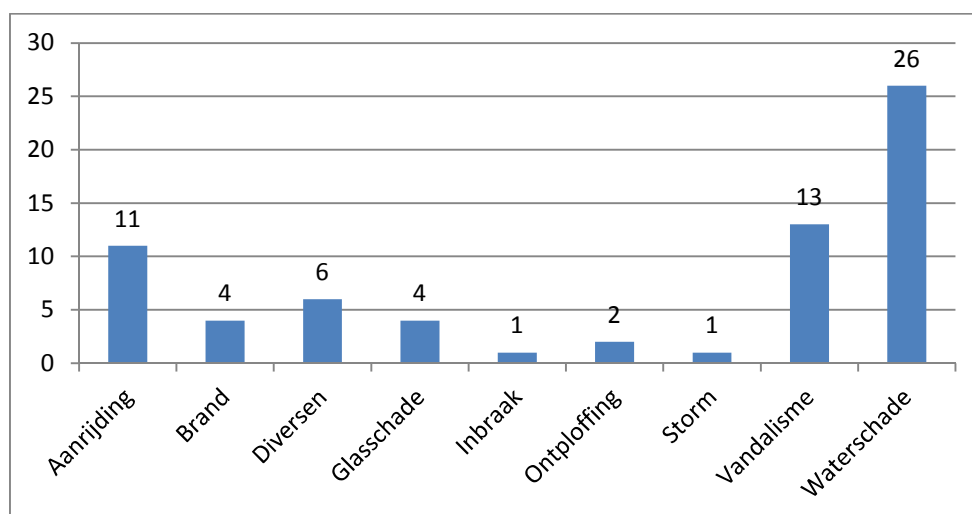
Maand	Aantal
Januari	3
Februari	6
Maart	1
April	5
Mei	7
Juni	3
Juli	5
Augustus	10
September	12
Oktober	7
November	7
December	2
Totaal	68



4.6.2 AANTAL SCHADEDOSSIERS PER SOORT IN 2013

Het aantal schadedossiers wordt bijgehouden per soort. Hieronder kan de voorstelling van deze opdeling terugvinden.

Soorten	Aantal
Aanrijding	11
Brand	4
Diversen	6
Glasschade	4
Inbraak	1
Ontploffing	2
Storm	1
Vandalisme	13
Waterschade	26



4.6.2.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN VERKRIJGEN VERGOEDING VAN ETHIAS PER SOORT SCHADE

Soorten	Aantal	Vergoeding
Aanrijding	11	€ 6.446,5
Brand	4	€ 10.332,66
Ontploffing	2	€ 512.223,76
Vandalisme	13	€ 4.082,48
Waterschade	26	€ 11.775,67
		€ 544.861,07
		excl. nog lopende dossiers

4.6.2.2 AANRIJDING

De meest voorkomende schadedossiers die in deze categorie voorkomen zijn aanrijdingen van garagepoorten of gevel.



4.6.2.3 BRAND

In totaal werden 4 woningen gedeeltelijk beschadigd door brand. 1 hiervan werd opzettelijk in brand gestoken.



4.6.2.4 VANDALISME

Een vaak voorkomend voorbeeld van schadedossiers die onder de categorie vandalisme vallen zijn vernielde voordeuren bij verlies van sleutels.



4.6.2.5 ONTPLOFFING

De ontploffing op 27 augustus 2013 van de woning in de Ridderstraat 43 met een dodelijk slachtoffer en 62 vernielde woningen tot gevolg.



4.6.2.6 WATERSCHADE

De meest voorkomende vorm van waterschade is waterinsijpeling via daken of een lek aan de chauffageketel.



KREDIETVERLENING

5 KREDIETVERLENING

5.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2013 evolueerde de referentierentevoet volgens onderstaande tabel.

De referentierentevoet is de maximumrentevoet en is de basis voor de berekening van de persoonlijke rentevoet voor de kandidaat-leners.

maand	percentage
januari	2,73%
februari	2,73%
maart	2,97%
april	2,97%
mei	2,63%
juni	2,63%
juli	3,05%
augustus	3,05%
september	3,28%
oktober	3,28%
november	3,28%
december	3,28%

Voor het jaar 2013 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 102 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 15.528.121 tegenover 48 dossiers voor een bedrag van € 5.747.245 in 2012. Dit is ten opzichte van 2012 meer dan een verdubbeling in het aantal dossiers (+ 213%) en bijna een verdrievoudiging van het leningsbedrag (+ 270%).

De aanvragen voor een individuele verrichting zijn geografisch uit te splitsen als volgt:

Gemeente	aantal dossiers
Aarsele	2
Ardoie	3
Beveren	1
Dentergem	2
Emelgem	1
Geluveld	1
Hooglede	1
Ichtegem	2
Ingelmunster	5
Izegem	6
Koolskamp	1
Kortemark	4
Langemark	1
Ledegem	1
Lichtervelde	1
Menen	2
Meulebeke	5
Moorslede	5
Oostnieuwkerke	3
Pittem	2
Poperinge	1

Gemeente	aantal dossiers
Roeselare	31
Rumbeke	6
Sint-Eloois-Winkel	2
Staden	3
Tielt	2
Torhout	2
Wakken	1
Waregem	2
Wevelgem	1
Wingene	1
Zonnebeke	1
Totaal	102

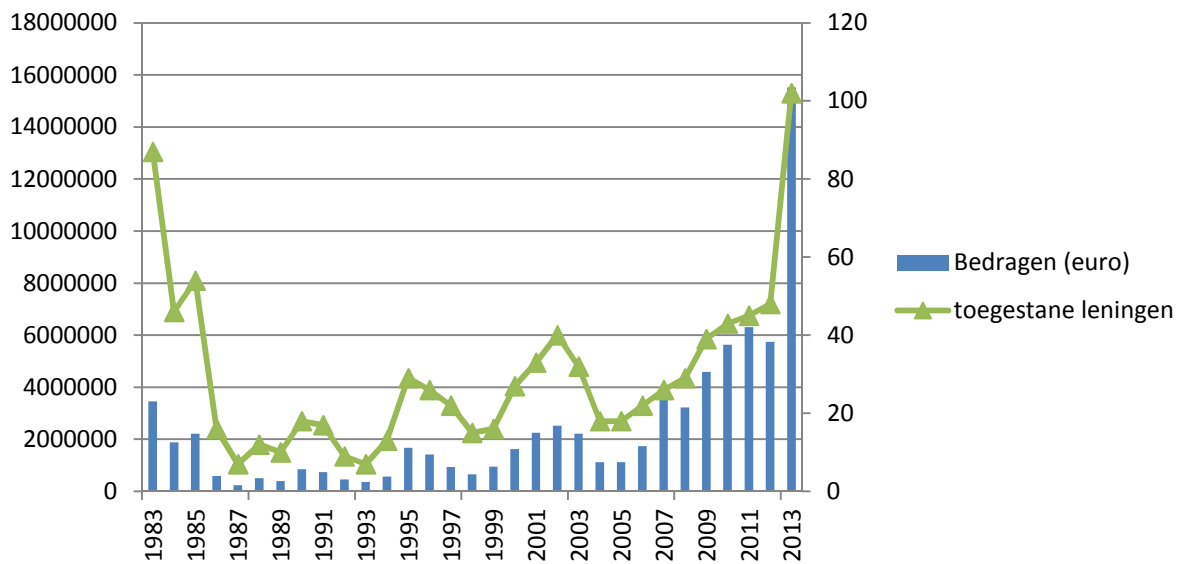
5.1.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1982 TOT EN MET 2013

Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1983 tot en met 2013. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
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	225.7541,54
2002	40	25.202,00
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

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
2009	39	4.591.012,00
2010	43	5.636.367,00
2011	45	6.313.555,00
2012	48	5.747.245,00
2013	102	15.528.121,00
Totaal	926	75.076.017,23

5.1.2 OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



5.1.3

TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1982 TOT EN MET 2013

Gemeente	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	Totaal	
Roeselare	19	13	12	3	3	1	3	6	1		2	3	8	9	12	8	8	16	18	22	18	12	10	9	14	13	13	13	16	21	38	344	
Tielt	4	3	2	2		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	2	4	43	
Izegem	5	4	4	1		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	7	85	
Moorslede	9	1	2	1					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	42	
Staden	4	3	2		1	1		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	33	
Hooglede	6	2	7	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1					1	1	2	2	1	1	1	46
Lichtervelde	2	1		1		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2						1		1		2		1	26
Wingene	7	3	8		1	1			2	3		1		1	2				1	1		1						1	1	2	2	1	39
Ruiselede	3	1	2	1	1	2		1	1	1										2	1									1			17
Pittem	2	2	3	1		1			1		1	2	2											1							1	2	19
Dentergem	4	3	2	2						1			1					2	1											1		3	20
Meulebeke	2	1	3		1	1						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1				3		5	33	
Wielsbeke	9	2	2	1															1					1						1		17	
Ardooie	1	1				1		2	1			1	1							1								2	2	2	1	4	20
Oostrozebeke	3	2		1			2	1	2		1	1								1				1	1		1	1				18	
Ingelmunster	3	2	4				2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	51	
Ledegem	4	2	1	1			1	2	1	1											1			1	2	1	3	2		1	3	27	
Buiten werkgebied																										1	4	7	7	4	6	17	46
Totaal per jaar	87	46	54	16	7	12	10	18	17	9	7	13	29	26	22	15	16	27	33	40	32	18	18	22	26	29	39	43	45	48	102	926	

5.1.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 1,58% tegenover 1.87% in 2012 (dat is een daling met 15,5%). De mediaan ligt op 1,50% tegenover 1,81 % in 2012 (dat is een daling met 17%).

5.2 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

5.2.1 KOOPWONINGEN ROLLEGEM-KAPELLE

In 2013 werd van de 7 koopwoningen te Rollegem-Kapelle, Leliestraat, de laatste akte van verkoop verleden.

Voor deze laatste koop werd een sociale lening aangevraagd voor een bedrag van € 166.395.

5.2.2 KOOPWONINGEN SINT-ELOOIS-WINKEL

In 2013 werden van de 8 koopwoningen te Sint-Eloois-Winkel, Stenen Stampkot, de laatste 5 aktes van verkoop verleden.

Voor deze 5 verkopen werden 5 sociale leningen aangevraagd voor een bedrag van € 839.944.

5.2.3 KOOPWONINGEN STADEN

Voor de 6 sociale koopwoningen te Staden, Paul Billietstraat, werden in 2012 2 leningen goedgekeurd. Voor de 4 overblijvende woningen werden in 2013 4 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 782.178.

5.2.4 KOOPWONINGEN MEULEBEKE

Goet te Potente

Van de 22 sociale koopwoningen te Meulebeke, Goet te Potente werden in 2013 de resterende 4 woningen verkocht. Hiervoor werden 4 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 765 823.

Kerkemeersen

Het project Kerkemeersen in Meulebeke telt 11 koopwoningen, hiervan werden er in 2013 8 woningen verkocht. Hiervoor werden 8 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.304.880.

5.2.5 KOOPWONINGEN POPERINGE

Het project Gouverneur Vramboutplein in Poperinge telt 12 koopappartementen, hiervan werden er in 2013 6 appartementen verkocht. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 232 000.

5.2.6 KOOPWONINGEN RUISELEDE

Het project in de Krasnikstraat in Ruiselede telt in de eerste fase 17 koopwoningen. Hiervan werden er in 2013 15 woningen gekocht. Hiervoor werden 14 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 2 628 002.

5.2.7 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN

Staden, Tulpenweg 16

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning in Staden werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 177.996.

Westrozebeke, Appelweg 36

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning in Westrozebeke werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 168.073.

Schuiferskapelle, Kronkelbeek 26

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning in Schuiferskapelle werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 160.000

5.2.8 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,68% tegenover 2,22% in 2012 (dat is 24 % lager).
De mediaan ligt op 1,70% tegenover 2,10% in 2012 (dat is 19 % lager).

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 171.899,67 en de gemiddelde duurtijd is 26 jaar.

De gemiddelde aflossing per maand komt op € 711,52.

VERKOOP

6 VERKOOP

6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

6.1.1 HET OVERDRACHTENBESLUIT

In het besluit van 29 september 2006 legde de Vlaamse regering de voorwaarden vast voor de overdracht van onroerende goederen

Op 15 december 2013 traden een aantal gewijzigde bepalingen van het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 in werking.

Deze wijzigingen vloeien voort uit het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 5 december 2013.

Hierna vindt u een overzicht van de voornaamste wijzigingen in het Overdrachtenbesluit. Een aantal van deze wijzigingen vloeien voort uit nieuwe beleidsinzichten of hebben als doel de regelgeving te vereenvoudigen. Andere wijzigingen zijn louter juridisch-technisch.

Zo wordt in het Overdrachtenbesluit meermaals verwezen naar het begrip **venale waarde** dat is toegevoegd aan de begrippenlijst van de Vlaamse Wooncode (artikel 2, § 1, eerste lid, 39°).

De venale waarde wordt geraamd door een instantie zoals vermeld in het nieuwe artikel 27 bis van de Vlaamse Wooncode. Sociale woonorganisaties kunnen volgende instanties vragen, om **schattingsverslagen** voor onroerende verrichtingen op te maken: de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën die bevoegd is voor schattingen (ontvanger van registratie en domeinen), een comité voor aankoop, een notaris, een landmeter-expert en een door de VMSW gemachtigde ambtenaar. Wanneer de ontvanger van registratie en domeinen of het comité voor aankoop de waarde van een onroerend goed raamt, dan **primeert** die op de raming door een andere hierboven genoemde persoon of instantie.

Binnen een termijn van 3 maanden vanaf de kennisneming door een SHM van het niet-nakomen van de verplichtingen door de koper, brengt de SHM de koper van een sociale koop- of huurwoning (vrijwillige verkoop aan de zittende huurder) op de hoogte van haar beslissing om het **recht van wederinkoop** al of niet uit te oefenen.

Voor de **bepaling van de wederinkoopprijs** van een sociale koop- en huurwoning worden de bedragen van de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop gekoppeld aan de gezondheidsindex. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De koper van een sociale en middelgrote kavel moet aantonen dat het **volume van de op te richten woning** niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt hij binnen 2 maanden na de goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning een afschrift van deze vergunning en van het bijhorende dossier aan de SHM. Als de koper deze verplichting niet nakomt, betaalt hij aan de SHM een schadevergoeding die gelijk is aan het verschil tussen de verkoopprijs en de venale waarde.

Voor de berekening van de **schadevergoeding** die een koper van een **sociale koopwoning** verschuldigd is wanneer hij zijn verplichtingen niet nakomt, wordt rekening gehouden met de venale waarde van de sociale koopwoning.

De **inkomensgrenzen** voor kandidaat-kopers worden verhoogd met 5%. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan de evolutie van de **gezondheidsindex** (basis 2004) naar het gezondheidsindexcijfer van de maand juni van het voorgaande jaar met als basis het

gezondheidsindexcijfer van 119 voor juni 2012. De eerste indexatie van de nieuwe inkomensgrenzen vindt plaats op 1 januari 2014.

De **maximale oppervlakte** van een sociale kavel wordt verlaagd van 5 are naar 4,5 are. De maximale oppervlakte van een middelgrote kavel wordt verlaagd van 7,5 are naar 6,5 are. Deze nieuwe oppervlakenormen gelden niet voor sociale kavels en middelgrote kavels waarvoor de vergunning vóór 15 december 2013 aangevraagd is.

Wanneer **verhuurbare sociale huurwoningen vrijwillig verkocht** worden, wordt de woning dan ook aangeboden aan zowel de referentieverhuurder, een wettelijke of feitelijke partner als aan andere personen die in de sociale huurwoning wonen, allen zittende huurders.

Bij de **uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde** voor een kandidaat-koper wordt een woning die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt niet meegerekend. Voorheen was deze uitzondering beperkt tot de woning die het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsbesluit.

Er wordt ook een uitzondering toegevoegd voor de woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegestaan is.

Wanneer een koper ervoor kiest om volgens de bepalingen van het Overdrachtenbesluit zijn **woning ter beschikking te stellen van een sociale woonorganisatie**, dan moet dat gebeuren binnen een termijn van 1 jaar vanaf de datum waarop de aankoopakte verleden is.

Twee of meer SHM's kunnen voor hetzelfde territoriale niveau een **gemeenschappelijk inschrijvingsregister** openen. SHM's kunnen dus samenwerken en hun kandidaat-kopers inschrijven in een enkel register.

Wanneer **de inschrijvingsregisters geactualiseerd worden**, kan een SHM de kandidaat-kopers een brief bezorgen met een beveiligde zending, waarin de SHM vraagt te antwoorden binnen een termijn van 10 werkdagen, die ingaat op de dag na de betekening van de beveiligde zending. Indien niet of niet tijdig geantwoord wordt op de beveiligde zending, wordt overgegaan tot schrapping, tenzij overmacht wordt aangetoond binnen een termijn van 15 werkdagen na de betekening van de beveiligde zending.

Een kandidaat-koper die een woning bewoont die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, krijgt een **voorrang** bij de toewijzing. Deze uitzondering was voorheen beperkt tot de woning die de kandidaat-koper moest ontruimen door een onteigeningsbesluit.

Een SHM mag niet meer afwijken van de inschrijvings- en woonbehoeftevoorwaarden, en van voorrangen en rangverhogingen in individuele gevallen die gebaseerd zijn op **bijzondere omstandigheden van sociale aard**.

De SHM moet aan de kandidaat-koper **een waarborg** vragen, wanneer de eenzijdige belofte van aankoop van een middelgrote koopwoning of een middelgrote kavel ondertekend wordt. Het bedrag van de waarborg is hoogstens 2.500 euro (jaarlijks te indexeren) en mag niet hoger zijn dan de kosten om de eenzijdige belofte van aankoop uit te voeren. Indien de kandidaat-koper de woning of kavel niet aankoopt na het ondertekenen van de eenzijdige belofte van aankoop, betaalt de SHM het gedeelte van de waarborg dat overeenstemt met het geleden verlies niet terug, tenzij de kandidaat-koper overmacht aantoont.

6.1.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2013 werden 45 sociale koopwoningen verkocht (dwz aankoopakte verleden).

Van deze 45 sociale koopwoningen, werden er in 2013 6 woningen verkocht, die reeds in 2011 opgeleverd werden.

Het betreft 1 woning te Rollegem- Kapelle, Leliestraat en 5 woningen te Sint Eloois-Winkel langs Stenen Stampkot.

Daarnaast werden er 39 sociale koopwoningen verkocht die in 2012 opgeleverd werden.

Het betreft 6 woningen te Staden, Paul Billietstraat, 4 woningen te Meulebeke, verkaveling Goet te Potente, 15 woningen te Ruiselede, Krasnikstraat fase 1, 6 appartementen te Poperinge, Sint andrieshof (Gouverneur Vramboutplein) en 8 woningen te Meulebeke, ontwikkeling Kerkemeersen.

Dit betekent dat er eind 2013 nog 2 woningen verkocht dienen te worden te Ruiselede, Krasnikstraat fase 1 niet verkocht zijn, 6 appartementen te Poperinge, Sint Andrieshof (Gouverneur Vramboutplein) en 3 woningen te Meulebeke, ontwikkeling Kerkemeersen.

Met het project te Poperinge, Sint Andrieshof (Gouverneur Vramboutplein), werden voor het eerst koopappartementen aangeboden. Ondanks de zeer scherpe prijs loopt de toewijzing moeizaam. Deze koopappartementen zijn vooral gericht op jonge starters en senioren. Omdat ook bij aankoop van een koopappartement de verplichte twintigjarige persoonlijke bewoning van toepassing is, haken jonge starters af. De senioren zijn dan eerder bezorgd over wat er met hun appartement zal gebeuren als zij niet meer zelfbehoevend zijn of overlijden.

De 11 koopwoningen te Meulebeke in de ontwikkeling Kerkemeersen werden gebouwd binnen een CBO opdracht. De verkoopprijzen liggen hoog (vanaf € 220.000). Deze woningen liggen verspreid over twee blokken met in de directe omgeving 70 sociale huurappartementen. Hier loopt de verkoop heel moeizaam. Doordat er kort voor deze oplevering reeds 22 woningen te Meulebeke verkocht zijn, is de wachtlijst van kandidaat kopers zeer beperkt.

Voor toekomstige koopprojecten zal er vooraf aan de bouwfase meer aandacht moeten gegeven worden aan de juiste keuze qua ligging en inplanting van de koopwoningen, de architectuur die bij voorkeur traditioneel is en zonder veel franjes en het betaalbaar houden van de koopwoningen. Een toetsing van de nood aan koopwoningen aan de wachtlijst kan zorgen voor koopwoningen op maat en dus een vlottere verkoop.

Door te werken aan naamsbekendheid en imago kunnen kandidaat kopers aangetrokken worden. Een vlotte verkoop wordt haalbaar als er voldoende kandidaat kopers op de wachtlijst ingeschreven zijn.

Op 22 november 2013 zijn daarnaast 16 sociale koopwoningen te Staden, Lelieweg – Koornbloemweg opgeleverd. De verkoopprijzen van deze woningen werden goedgekeurd door de raad van bestuur in de vergadering van 22 oktober 2013. Er werden eind 2013 nog geen van deze koopwoningen toegewezen.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in 2013, € 8.229.665,47 tegenover € 5.595.516 in 2012; € 2.725.000 in 2011 en € 1.900.000 in 2010.

6.1.2.1 ROLLEGEM-KAPELLE – LELIESTRAAT - 7 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 28 januari 2009
Aanvang der werken: 05 oktober 2009
Voorlopige oplevering: 10 maart 2011
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 12 april 2011

Er werden 6 woningen verkocht in 2011, de resterende woning werd verkocht in 2013

lot nr	Type	Perceel- grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
12	halfopen	315	€ 29.531	€ 127.445,68	€ 9.418,60	€ 166.395,28	03/06/2013

6.1.2.2 SINT ELOUIS WINKEL – STENEN STAMPKOT - 8 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 9 april 2009
 Aanvang der werken: 12 oktober 2009
 Voorlopige oplevering: 08 juli 2011
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 25 oktober 2011

Er werden reeds 3 woningen verkocht in 2012, de resterende woningen werden verkocht in 2013.

lot nr	Type	Perceel- grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
14A	halfopen	276	€ 34.500,00	€ 129.900,00	€ 9.864	€ 174.264	25/02/2013
14B	halfopen	199	€ 24.875,00	€ 129.900,00	€ 9.287	€ 164.062	10/07/2013
14E	rij	194	€ 24.250,00	€ 129.300,00	€ 9.213	€ 162.763	15/04/2013
14G	halfopen	199	€ 24.875,00	€ 129.900,00	€ 9.287	€ 164.062	27/09/2013
14H	halfopen	280	€ 35.000,00	€ 129.900,00	€ 9.864	€ 174.794	29/03/2013

6.1.2.3 STADEN – PAUL BILLIETSTRAAT - 6 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 20 mei 2010
 Aanvang der werken: 1 november 2010
 Voorlopige oplevering: 16 april 2012
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 22 mei 2012

Alle woningen werden in 2013 verkocht.

lot nr	Type	Perceel- grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
13	hoek- 3 slpk	289	€ 33.235,00	€ 148.300,00	€ 10.892,10	€ 192.427	11/02/2013
14	rij -3 slpk	326	€ 37.490,00	€ 148.300,00	€ 11.147,40	€ 196.937	20/03/2013
15	rij -3 slpk	351	€ 40.365,00	€ 148.300,00	€ 11.319,90	€ 199.985	13/05/2013
16	hoek- 3 slpk	429	€ 49.335,00	€ 148.300,00	€ 11.858,10	€ 209.493	20/03/2013
17	hoek-4 slpk	233	€ 26.795,00	€ 152.700,00	€ 10.493,70	€ 190.265	20/03/2013
18	hoek-4 slpk	261	€ 30.015,00	€ 152.700,00	€ 10.962,90	€ 193.678	11/02/2013

6.1.2.4 MEULEBEKE – GOET TE POTENTE - 22 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 20 mei 2010
 Aanvang der werken: 1 december 2010
 Voorlopige oplevering: 5 juli 2012
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 27 juni 2012

In 2012 werden reeds 18 woningen verkocht. In 2013 werden de overige 4 woningen verkocht.

lot nr	Type	Perceel- grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
5	Halfopen-3 slpk	485	€ 60.625,00	€ 124.600,00	€ 11.114	€ 196.339	25/02/2013
6	Halfopen-3 slpk	443	€ 55.375,00	€ 124.600,00	€ 10.799	€ 190.774	15/04/2013
19	Halfopen-3 slpk	554	€ 69.250,00	€ 124.600,00	€ 11.631	€ 205.481	26/04/2013

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
21	Rij-3 slpk	325	€ 40.625,00	€122.800,00	€ 9.806	€ 173.231	25/02/2013

6.1.2.5 MEULEBEKE – ONTWIKKELING KERKEMEERSEN - 11 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 21 augustus 2009
 Aanvang der werken: 8 juli 2011
 Voorlopige oplevering: 12 oktober 2012
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 18 december 2012

In 2013 zijn er 8 woningen toegewezen en effectief verkocht. De 3 resterende woningen werden eind 2013 nog niet toegewezen.

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
2	Hoek-3 slpk	246	€ 34.440,00	€ 175.200,00	€ 12.578,40	€ 222.218,40	10/07/2013
4	Rij-4 slpk	230	€ 32.200,00	€ 175.600,00	€ 12.468,00	€ 220.268,00	
6	Rij-4 slpk	237	€ 33.180,00	€ 175.600,00	€ 12.526,80	€ 221.306,80	
8	Hoek-3 slpk	296	€ 41.440,00	€ 175.200,00	€ 12.998,40	€ 229.638,40	27/09/2013
24	Hoek-3 slpk	338	€ 47.320,00	€ 175.200,00	€ 13.351,20	€ 235.871,20	
26	Rij-4 slpk	254	€ 35.560,00	€ 175.600,00	€ 12.669,60	€ 223.829,60	10/07/2013
28	Rij-4 slpk	255	€ 35.700,00	€ 175.600,00	€ 12.678,00	€ 223.978,00	03/09/2013
30	Rij-4 slpk	256	€ 35.840,00	€ 175.600,00	€ 12.686,40	€ 224.126,40	10/07/2013
32	Rij-4 slpk	257	€ 35.980,00	€ 175.600,00	€ 12.694,80	€ 224.274,80	11/10/2013
34	Rij-4 slpk	258	€ 36.120,00	€ 175.600,00	€ 12.703,20	€ 224.423,20	10/07/2013
36	Hoek-3 slpk	282	€ 39.480,00	€ 175.200,00	€ 12.880,80	€ 227.560,80	30/07/2013

6.1.2.6 POPERINGE – GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 12 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding: 2 mei 2006
 Aanvang der werken: 17 augustus 2009
 Voorlopige oplevering: 3 december 2010
 Voorlopige oplevering omgevingswerken: 13 september 2013
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 18 december 2012

In 2013 zijn er 6 appartementen toegewezen en effectief verkocht. De zes resterende appartementen werden eind 2013 nog niet toegewezen

App nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
A1	App 2/3	83,05	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	18/07/2013
A2	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	02/10/2013
A3	App 2/3	82,53	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	18/07/2013
A4	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	22/11/2013
B1	App 2/3	83,05	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
B2	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
B3	App 2/3	82,53	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
B4	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	

App nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
C1	App 2/3	83,05	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	22/11/2013
C2	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C3	App 2/3	82,53	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	18/07/2013
C4	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	

6.1.2.7 RUISELEDE – KRASNIKSTRAAT (FASE 1) - 17 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 11 maart 2010
 Aanvang der werken: 7 februari 2011
 Voorlopige oplevering: 22 oktober 2012
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 27 november 2012

In 2013 werden 15 verkoopaktes verleden. De 2 resterende woningen werden eind 2013 nog niet toegewezen.

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
1	Hoek-3 slpk	451	€ 67.650,00	€ 136.000,00	€ 12.219,00	€ 215.869,00	15/04/2013
2	Rij-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 140.900,00	€ 12.099,00	€ 213.749,00	11/03/2013
3	Hoek-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 136.000,00	€ 11.805,00	€ 208.555,00	28/11/2013
4	Hoek-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 136.000,00	€ 11.805,00	€ 208.555,00	30/07/2013
5	Rij-3 Slpk	405	€ 60.750,00	€ 140.900,00	€ 12.099,00	€ 213.749,00	11/03/2013
6	Hoek-3 slpk	451	€ 67.650,00	€ 136.000,00	€ 12.219,00	€ 215.869,00	28/11/2013
7	Hoek-3 slpk	461	€ 69.150,00	€ 136.000,00	€ 12.309,00	€ 217.459,00	15/04/2013
8	Hoek-3 slpk	448	€ 67.200,00	€ 136.000,00	€ 12.192,00	€ 215.392,00	
9	Hoek-3 slpk	434	€ 65.100,00	€ 136.000,00	€ 12.066,00	€ 213.166,00	
10	Hoek-3 slpk	420	€ 63.000,00	€ 136.000,00	€ 11.940,00	€ 210.940,00	12/06/2013
11	Hoek-3 slpk	407	€ 61.050,00	€ 136.000,00	€ 11.823,00	€ 208.873,00	11/03/2013
12	Hoek-3 slpk	412	€ 61.800,00	€ 136.000,00	€ 11.868,00	€ 209.668,00	11/03/2013
13	Hoek-3 slpk	463	€ 69.450,00	€ 136.000,00	€ 12.327,00	€ 217.777,00	16/12/2013
14	Rij-3 slpk	435	€ 65.250,00	€ 140.900,00	€ 12.369,00	€ 218.519,00	11/03/2013
15	Hoek-3 slpk	403	€ 60.450,00	€ 136.000,00	€ 11.787,00	€ 208.237,00	15/04/2013
16	Hoek-3 slpk	371	€ 55.650,00	€ 136.000,00	€ 11.499,00	€ 203.149,00	03/06/2013
17	Hoek-3 slpk	340	€ 51.000,00	€ 136.000,00	€ 11.220,00	€ 198.220,00	10/07/2013

6.1.2.8 STADEN – LELIEWEG – KOORNBLOEMWEG – 16 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 21 maart 2011
 Aanvang der werken: 5 maart 2012
 Voorlopige oplevering: 22 november 2013
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 22 oktober 2013

Er werden eind 2013 nog geen woningen toegewezen

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Vergoeding VMSW	Totaal (€)	Aktedatum
1	Hoek – 3 slpk	404	€ 48.480,00	€ 132.212,28	€ 10.841,54	€ 528,85	€ 191.533,82	
2	Hoek – 3 slpk	408	€ 48.960,00	€ 132.212,28	€ 10.870,34	€ 528,85	€ 192.042,62	
3	Hoek – 3 slpk	407	€ 48.840,00	€ 132.212,28	€ 10.863,14	€ 528,85	€ 191.915,42	

lot nr	Type	Perceel- grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Vergoeding VMSW	Totaal (€)	Aktedatum
4	Rij – 3 slpk	237	€ 28.440,00	€ 123.216,46	€ 9.099,39	€ 492,87	€ 160.755,85	
5	Hoek – 3 slpk	411	€ 49.320,00	€ 132.212,28	€ 10.891,94	€ 528,85	€ 192.424,22	
6	Hoek – 3 slpk	410	€ 49.200,00	€ 132.212,28	€ 10.884,74	€ 528,85	€ 192.297,02	
7	Hoek – 3 slpk	424	€ 50.880,00	€ 132.212,28	€ 10.985,54	€ 528,85	€ 194.077,82	
8	Hoek – 3 slpk	410	€ 49.200,00	€ 132.212,28	€ 10.884,74	€ 528,85	€ 192.297,02	
9	Hoek – 3 slpk	386	€ 46.320,00	€ 132.212,28	€ 10.711,94	€ 528,85	€ 189.244,22	
10	Hoek – 3 slpk	387	€ 46.440,00	€ 132.212,28	€ 10.719,14	€ 528,85	€ 189.371,42	
11	Hoek – 3 slpk	385	€ 46.200,00	€ 132.212,28	€ 10.704,74	€ 528,85	€ 189.117,02	
12	Hoek – 3 slpk	386	€ 46.320,00	€ 132.212,28	€ 10.711,94	€ 528,85	€ 189.244,22	
13	Hoek – 3 slpk	385	€ 46.200,00	€ 132.212,28	€ 10.704,28	€ 528,85	€ 189.117,02	
14	Hoek – 3 slpk	385	€ 46.200,00	€ 132.212,28	€ 10.704,28	€ 528,85	€ 189.117,02	
15	Hoek – 3 slpk	393	€ 47.160,00	€ 132.212,28	€ 10.762,34	€ 528,85	€ 190.134,62	
16	Alleenst. – 3 slpk	492	€ 59.040,00	€ 137.206,17	€ 11.774,77	€ 548,82	€ 208.020,94	

6.1.2.9 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

6.1.2.9.1 ZWEVEZELE, WILGENHOF 2

Bij akte van 26 september 2012 werd deze woning wederingekocht aan de prijs van € 126.430. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register mits de prijs van € 151.700. Deze akte werd verleden op 1 februari 2013.

6.1.2.9.2 SCHUIFERSKAPELLE, KRONKELBEEK 26

Bij akte van 26 april 2013 werd deze woning wederingekocht aan de prijs van € 168.399. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register, mits de prijs van € 202.075. Deze akte werd verleden op 27 september 2013.

6.1.2.9.3 STADEN, TULPENWEG 16

Bij akte van 3 juni 2013 werd deze woning wederingekocht aan de prijs van € 148.330. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register, mits de prijs van € 177.996. Deze akte werd verleden op 18 juli 2013.

6.1.2.9.4 WESTROZEBEKE, APPELWEG 36

Bij akte van 27 december 2012 werd deze woning wederingekocht aan de prijs van € 140.061. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register, mits de prijs van € 168.073. Deze akte werd verleden op 13 mei 2013.

6.1.2.9.5 TORHOUT, VERDONSTRAAT 12

Bij akte van 13 november 2013 werd deze woning wederingekocht aan de prijs van € 186.606. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register, mits de prijs van € 223.927. Deze akte zal in 2014 verleden worden.

6.1.2.9.6 STADEN, TULPENWEG 4

Op 11 december 2013 werd een verkoopsovereenkomst getekend tot wederinkoop aan de prijs van € 144.655. De akte van aankoop en toewijzing volgen in 2014.

6.1.2.9.7 TORHOUT, ELBESTRAAT 20

Op 20 november 2013 werd een verkoopsovereenkomst getekend tot wederinkoop aan de prijs van € 207.055. De akte van aankoop en toewijzing volgen in 2014.

6.1.3

EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1982 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
ARDOOIE																															
BESELARE																															
BEVEREN									20							18				10	18				10						
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE		1									5																7				
DIKSMUIDE																															
ESEN																															
GITS						10					12					12															
HANDZAME																															
HOOGLEDE		4																										8			
HOUTHULST																															
ICHTEGEM																								9							
IZEGEM																												13			
JONKERSHOVE																															
KACHTEM																															
KEIEM																															
KLERKEN																															
KOEKELARE																															
KORTEMARK																															
LANGEMARK																				1	11	1							4		
LEDEGEM		1												6				8									4				
LICHTERVELDE						12							8																		
MERKEM																															
MEULEBEKE									8					10		9	1								8					33	
MOORSLEDE																															
OEKENE																															
OOSTNIEUWKERKE																															
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																									6			12		12	
ROESELARE		11												3	4	4				15			9	3							
ROLLEGEM-KAPELLE																7												7			
RUISELEDE									11							12														17	
RUMBEKE																															
SCHUIFERSKAPELLE						10										5									16						
SINT-ELOOIS-WINKEL																												8			

6.1.4

AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2013	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardooie – koopwoning			1			2					2	1	6
Ardooie – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning												1	1
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	1			2	1		1		1	1		2	9
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning													
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning				1		1	1		1			2	6
Izegem – sociale kavel								1					1
Koekelare – koopwoning													
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning													
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning													
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning	5	2	4	2	1					1	1	1	17
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning				4		1			2	1			8
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning	3	2	2	3		2	1				3	1	17
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning		2			1	1		1		2	1		8
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning	3	12	3	2	2				1	3	2	3	31
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning													
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning	1												1
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning	1	2	1		1		2	3	1		1		12
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning	3	4	3	8	5	5	2	3	1	4	4	9	51
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning	2		2	2	2	1	1	1		2	1		14
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning					1	1	1	1	1	6	1	2	14
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning	1						3						4
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning		1			1					2		1	5
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning													
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning	1						1	1	2	1			6
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning						1							1
Wingene – sociale kavel													

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2013	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Zonnebeke – koopwoning									1		1		2
Zonnebeke – sociale kavel													
Totaal	21	25	16	24	15	15	13	11	11	23	17	23	214

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per 31 december 2013.

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	8
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	3
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	24
HOOGLEDE - SOCIALE KAVELS	0
HOUTHULST	0
HOUTHULST - SOCIALE KAVELS	0
ICHTEGEM	1
ICHTEGEM - SOCIALE KAVELS	0
IEPER	0
IEPER - SOCIALE KAVELS	1
INGELMUNSTER	0
INGELMUNSTER - SOCIALE KAVELS	0
IZEGEM	12
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	1
KOEKELARE	1
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	4
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	4
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	19
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	30
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	10
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	13
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	0
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	30
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	1
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	17
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	1
ROESELARE	95
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	2
RUISELEDE	7
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	24
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	2
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	39
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	0
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	8
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	3

Register	Totaal ingeschreven
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	4
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

6.1.5 ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS

In 2013 was er een actualisatie van de inschrijvingsregisters van kandidaat kopers.

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

Er werden 226 kandidaat-kopers aangeschreven; het betrof de kandidaat-kopers die voor 01/01/2013 ingeschreven waren.

Er werden in totaal 73 kandidaat-kopers geschrapt:

- 63 kandidaat-kopers zijn geschrapt op hun eigen verzoek.
- 7 kandidaat-kopers reageerden niet op de brieven en zijn geschrapt.
- 2 kandidaat-kopers zijn geschrapt wegens inkomen te hoog.
- 1 kandidaat-kopers zijn geschrapt wegens inkomen te laag.

6.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, is het “kooprecht zittende huurder” in het leven geroepen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht om over te gaan tot verkoop van de woning wanneer de zittende huurder hierom verzoekt, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De woning moet minimum 15 jaar oud zijn
- De huurder moet de woning minstens over een onafgebroken termijn van 5 jaar huren
- Er mag geen andere eigendom zijn

De Mandel heeft daarnaast inkomsten uit verkoop nodig om een evenwichtig boekhoudkundig jaarresultaat te verkrijgen. Bijgevolg dient De Mandel verder in te zetten op het openbaar verkopen van verouderd onverhuurbaar patrimonium.

Aan het verkopen van sociale huurwoningen is een herinvesteringsplicht gekoppeld: de helft van de opbrengst van de verkopen van de sociale huurwoningen zal aangewend worden voor renovatie van het patrimonium.

De renovatie en/of vervangende nieuwbouw van oudere woningen die verspreid liggen tussen andere verkochte woningen in oudere wijken is niet interessant, noch op administratief, noch op financieel vlak. Het vergt veel inspanningen (ook op vlak van technische opvolging en afhandeling) maar levert weinig rendement.

Daarenboven bestaat bij dergelijke renovatie- en saneringswerken ook een groter risico op schade, waardoor een ABR-verzekering nodig kan zijn.

Vandaar dat voorgesteld wordt om alleenstaande woningen te verkopen om hiermee de eigen middelen verhogen.

Deze verkoopplanning werd goedgekeurd door de raad van bestuur in de vergadering van 25 juni 2013 en werd nadien besproken op het Lokaal Woonoverleg van elke betrokken gemeente.

In 2013 werd er in totaal 31 huurwoningen verkocht; dat is beduidend meer als vorig jaar (8).

Het betrof de verkoop van 3 huurwoningen aan een zittende huurder en 28 vrijgekomen verouderde woningen die openbaar verkocht werden.

6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs €
Beselare	A. Rodenbachplein 11	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1957	90.000
Dadizele	Ledegemstraat 46	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1962	89.000
Houthulst	Sint-Hubertusstraat 30	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1960	77.500
Houthulst	Sint-Hubertusstraat 40	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1960	90.000
Ichtegem	Abdijstraat 41	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1979	85.000
Koekelare	Tuinwijk 13	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1967	116.000
Langemark	Meibloemweg 18	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1983	165.000
Oostnieuwkerke	Westrozebekstraat 57	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1951	81.000
Poperinge	Keikopwijk 13	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1959	75.000
Poperinge	Keikopwijk 22	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1959	90.000
Poperinge	Keikopwijk 23	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1962	90.000
Poperinge	Korenbloemweg 5	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1974	76.000
Roeselare	Berkenstraat 6	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1953	104.000
Roeselare	Berkenstraat 8	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1953	94.000
Roeselare	Berkenstraat 12	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1953	120.000
Roeselare	Havenstraat 2	Bungalow 1 slpk	Openbaar	1965	56.000
Roeselare	Heropbouwstraat 106	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	81.000
Roeselare	Schipperstraat 22	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1965	92.000
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 119	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1953	84.000
Roeselare	Sparstraat 18	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	107.000
Roeselare	Sparstraat 23	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	90.000
Roeselare	Sparstraat 26	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	86.000
Roeselare	Sparstraat 34	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	98.000
Roeselare	Sparstraat 40	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1956	110.000
Roeselare	Sparstraat 62	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	90.000
Roeselare	Vredestraat 6	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1926	66.000
Roeselare	Zuidmolenstraat 15	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	79.000
Watou	Schutterswijk 2	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1977	90.000
Watou	Schutterswijk 14	Gezinswoning 4 slpk	Kooprecht	1977	150.000
Watou	Schutterswijk 15	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1977	90.000
Watou	Schutterswijk 23	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1983	135.000

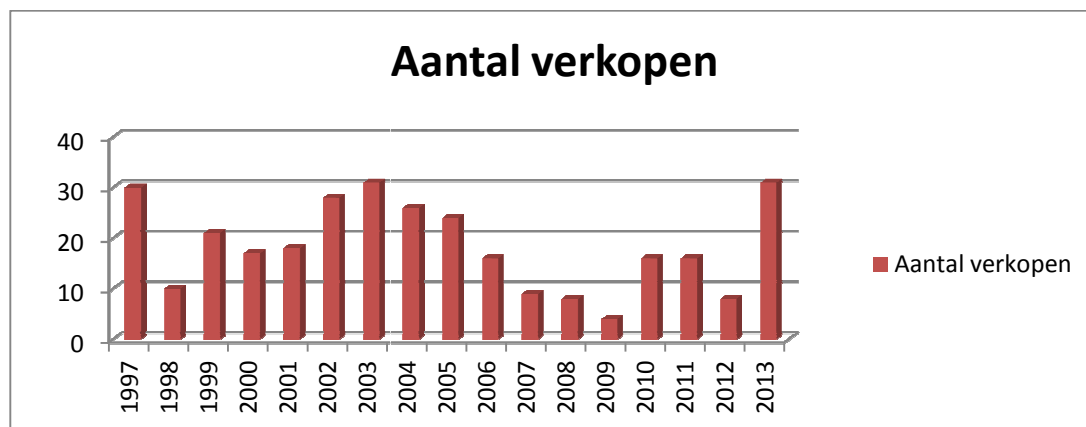
Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2013 bedraagt 2.946.500 euro.

6.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1997 (PER GEMEENTE)

Gemeente	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ardoois	2						2		1		1			1			
Beselare			1	1		2	1	2	1	1		1					1
Beveren									2	1							
Boezinge			1					3	2			1			1		
Bovekerke																	
Dadizele				1		1	1			1					2		1
Diksmuide			1	1			2	2	2	1	1	1					
Esen									1	1		1					
Handzame	1								1			1					
Hooglede							1				1						
Houthulst										1							2
Ichtegem				1	1				1	1					1		1
Kachtem															1		
Kemmel																	
Klerken	1					1											
Koekelare																	1
Langemark	3				2		2	1				1		1	1		1
Ledegem											1			1			
Lichtervelde								1							1		
Merkem				1													
Meulebeke						2	1	1	1	1				1			
Moorslede	1																
Oekene					1	1		1									
Oostnieuwkerke																	1
Oostvleteren								1			1					1	
Oudenburg			1														
Poelkapelle																	
Poperinge	1	1	1				13	1	1	3	1	1		2			4
Roeselare	17	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15
Rollegem								1									
Rumbeke									1								
Staden					1								1			2	
Torhout	2					2	1	1	1								
Watou													1				4
Westrozebeke					1		1		2	1	1						

Gemeente	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Westvleteren							1										
Woumen	1																
Zonnebeke	1			1			1		1								
Totaal	30	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1997



6.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Er waren in 2013 geen verkopen van sociale kavels.

6.3.1 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

Jaartal	Aantal
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	0
2013	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

6.4 WEDERVERKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig artikel 84 van het Decreet betreffende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 beschikken sociale huisvestingsmaatschappijen (naast andere sociale woonorganisaties) gedurende 20 jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen, wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmede de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappijen geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van 20 jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum bepaalt.

De instrumenterende notaris gelast met de verkoop van dergelijke woning moet de begunstigde van het recht van wederinkoop aanschrijven met de vraag of de begunstigde het recht van wederinkoop wenst uit te oefenen.

Elke aanbieding in het kader van een recht van wederinkoop wordt door de raad van bestuur onderzocht op basis van kwantificeerbare en niet-quantificeerbare factoren.

De raad van bestuur opteerde om dit algemeen principe te hanteren in de beslissing om al dan niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop.

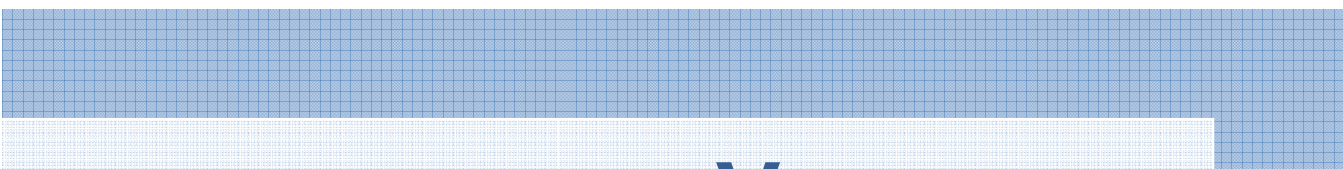
De raad van bestuur besliste eveneens om als algemene stelregel aan te nemen dat De Mandel haar wederinkooprecht niet zal uitoefenen indien beide onderstaande voorwaarden samen vervuld zijn:

- de uitgevoerde verbeterings- en aanpassingswerken overtreffen de aankoopprijs én
- de woning werd gebouwd voor het jaar 1960.

In 2013 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

In 2013 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) Roeselare, Meenseheirweg 106: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- b) Roeselare, Mons. De Haerestraat 6: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- c) Roeselare, Zuidmolenstraat 22: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- d) Staden, Tulpenweg 16: er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 148.330,61. De akte van wederinkoop werd ondertekend op 3 juni 2013.
- e) Roeselare, Jonkersstraat 71: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- f) Torhout, Verdonstraat 12: er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 186.606. De akte van wederinkoop werd ondertekend op 13 november 2013.
- g) Torhout, Elbestraat 20: er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 207.055. Op 20 november 2013 werd de verkoopsovereenkomst ondertekend. De akte van wederinkoop zal verleden worden in 2014.
- h) Meulebeke, Oude Tieltstraat 47: er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 107.379,15. De akte van wederinkoop zal verleden worden in 2014.
- i) Roeselare, Meulebekestraat 27: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- j) Roeselare, Kasteelstraat 90: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- k) Schuiferskapelle, Kronkelbeek 21: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- l) Esen, Het Bedelf 17: er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.



VERHURING

7 VERHURING

7.1 HET PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4531 woningen waarvan:

- 4249 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel – zie punt 7.2.4
- 21 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 7 woningen die met een contract tot bezetting ter bedde ter beschikking gesteld worden als noodwoning – zie punt 7.4
- 3 panden met een handelshuurovereenkomst – zie punt 7.5
- 9 eenheden die “anders dan sociale verhuring” aangewend worden – zie punt 7.6
- 18 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.7.1
- 1 handelsruimte die niet meer verhuurd wordt, maar die zal omgebouwd worden tot garages – zie punt 7.7.2
- 5 onverhuurbare woningen die openbaar zullen verkocht worden en 12 studio's op de Botermarkt 28 – zie punt 7.7.3
- 1 recent opgeleverde handelsruimte die openbaar verkocht zal worden – zie punt 7.7.4
- 122 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.7.5
- 11 woningen of appartementen voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.7.7
- 64 woningen of appartementen in opgeleverde projecten waarvan de wooneenheden wegens vertraging in de omgevingswerken niet kunnen verhuurd worden – zie punt 7.7.8
- 8 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 7.8

7.2 SOCIALE VERHURING

7.2.1 WIJZIGINGEN KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

De regelgeving inzake de verhuring van sociale woningen werd grondig gewijzigd. Het Kaderbesluit Sociale Huur onderging grote veranderingen en een aantal wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode traden in werking.

In het Belgisch Staatsblad van 13 december 2013 is het besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid gepubliceerd. Het besluit van 4 oktober 2013 wijzigt onder meer het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode. In het Belgisch Staatsblad van 13 december 2013 werd ook het Ministerieel Besluit van 2 december 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid gepubliceerd.

De meeste bepalingen traden in werking op 23 december 2013. Een beperkt aantal bepalingen treedt in werking op een andere datum.

U vindt hieronder een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

De **inkomensgrenzen**, vermeld in artikel 3, §2 van het KSH, zijn verhoogd.

Voor 2013 gelden de volgende bedragen:

€ 22.883 alleenstaande

€ 24.800 alleenstaande met een handicap

€ 34.323 alle anderen, verhoogd met € 1919 per persoon ten laste

Voor 2014 gelden de volgende bedragen:

€ 23.269 alleenstaande

- € 25.219 alleenstaande met een handicap
- € 34.902 alle anderen, verhoogd met € 1951 per persoon ten laste

Er zijn een aantal wijzigingen aangebracht aan **de uitzonderingen op de eigendomsvoorwaarde**.

De uitzondering voor 55-plussers in een onaangepaste woning werd geschrapt.

Er is wel een overgangsbepaling. De uitzondering blijft gelden voor de kandidaat-huurders die vóór 23 december 2013 (inwerkingtreding van het besluit) zijn ingeschreven.

Daarnaast werd de uitzondering voor een woning die onteigend is, verruimd.

Voortaan luidt de uitzondering: "de woning in het Vlaamse Gewest die binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt, en die wordt bewoond door de persoon die zich kandidaat wil stellen".

Er werd ook een nieuwe uitzondering toegevoegd:

De woning waarover het beheer is verloren ten gevolge van een faillietverklaring overeenkomstig artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997, wordt ook niet in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de onroerende bezitsvoorwaarde.

Als de kandidaat-huurders die onder hetzelfde inschrijvingsnummer zijn ingeschreven, na de inschrijving beslissen zich niet langer samen kandidaat te stellen (**ontdubbeling van de kandidatuur**), geldt voortaan de volgende regeling: De persoon die zich opgegeven heeft als toekomstige referentiehurder behoudt het oorspronkelijk inschrijvingsnummer. Zijn wettelijke of feitelijke partner krijgt een inschrijvingsnummer dat gevormd is door de datum waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven in het inschrijvingsregister en het volgnummer dat aansluit bij het volgnummer van de laatste inschrijving van de dag waarop zijn wettelijke of feitelijke partner is ingeschreven. Zij behouden dus individueel de wachttijd die ze hebben opgebouwd. De andere kandidaat-huurders (bv. kinderen die in eigen naam willen kandideren) worden ingeschreven met een nieuwe inschrijvingsdatum.

Er werden **twee voorrangsregels geschrapt**:

1. De voorrang voor 55-plussers voor een aangepaste woning werd geschrapt. Er wordt nog uitsluitend verwezen naar de noden van kandidaat-huurders die een fysieke handicap of beperking hebben. Die fysieke beperking kan vanzelfsprekend ook een ouderdomsverschijnsel zijn.

2. De voorrang voor minderjarigen in begeleid zelfstandig wonen in het kader van bijzondere jeugdzorg geschrapt. Deze doelgroep wordt opgenomen in de versnelde toewijzing (artikel 24, §2 KBSH).

Er werden **drie nieuwe voorrangsregels toegevoegd**:

1. De voorrangsregel voor de kandidaat-huurder die zich ingeschreven heeft voor een sociale assistentiewoning als een dergelijke woning vrijkomt (art. 19, eerste lid, 1° KBSH).

2. De voorrangsregel voor de kandidaat-huurders die onaangepast wonen. Dit betekent dat de woning niet meer voldoet aan de minimumnormen voor bezetting, vermeld in artikel 5, §1, derde lid, van de VWC. Deze voorrangsregel krijgt een hoge plaats in de rangorde (art. 19, eerste lid, 1°bis KBSH) aangezien het hier gaat om een overschrijding van de minimumnormen die vastgesteld zijn om 'menswaardig' te kunnen wonen.

3. De voorrangsregel voor de kandidaat-huurder die verplicht moeten verhuizen als de sociale huurwoning die aangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap, niet langer wordt bewoond door een persoon die daar nood aan heeft of in het geval van de sociale assistentiewoning, niet langer bewoond wordt door een 65-plusser (art. 19, eerste lid, 1°ter KBSH).

De **voorrangsregel door onvoldoende woningkwaliteit** werd op twee wijzen versoepeld.

1. Naast een ongeschikt of onbewoonbaarverklaring zal ook een conformiteitsonderzoek aanleiding geven tot de voorrang voor zover het technisch verslag de vereiste gebreken en strafpunten vermeldt.

2. De vereiste gebreken en strafpunten van het technisch verslag worden versoepeld. De voorrang geldt voortaan als het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek voldoet aan volgende voorwaarden:

- minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken 'omhulsel' of 'binnenstructuur';
- minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten onder de rubrieken 'omhulsel' of 'binnenstructuur' ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten.

Naast de algemene mogelijkheid tot versneld toewijzen 'bijzondere omstandigheden van sociale aard', kan ook voor specifieke doelgroepen **de versnelde toewijzing van een woning** worden gevraagd.

De aanvraag moet gebeuren door de bevoegde welzijnsorganisaties:

- Het OCMW, dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, kan voor die dakloze een versnelde toewijzing van een woning vragen, in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning gelegen is.
- Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die met toepassing van het decreet van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
- Een CAW kan voor volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen: Een jongere, niet ouder dan 21 jaar, die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding door dat centrum en een dakloze.
- Voor een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen kan een versnelde toewijzing van een woning gevraagd worden door een erkend initiatief beschut wonen; een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulant intensief behandelteam.

De verhuurder kan daarbij de voorwaarde stellen dat begeleidende maatregelen door de aanvragers of door een andere voorziening, op initiatief van de aanvrager, aangeboden worden. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager (of andere begeleidende voorziening).

In de VWC wordt bepaald dat de huurder maximaal de helft van **de kosten van de plaatsbeschrijving** betaalt, met een plafond van 27 euro (geïndexeerd 2013: 31 euro en 2014: 32 euro). In realiteit dekken deze kosten absoluut de werkelijke kosten van De Mandel niet.

De verhuurder moet jaarlijks **een overzicht** aan de huurder te bezorgen **van de waarborg**, verhoogd met de gekapitaliseerde intresten. Dit gebeurde voorheen alleen op schriftelijk verzoek van de huurder. Ook deze verplichting betekent een serieuze bijkomende werklast voor De Mandel.

Vanaf 1 maart 2014 heeft de huurder van een sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij het recht om **de waarborg in schijven** te betalen. Voorheen was dat een mogelijkheid die de verhuurder kon toestaan. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. De vraag stelt zich in hoeverre deze nieuwe regeling in praktijk werkbaar is voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.

De opzeggingstermijn voor de laatste huurder van categorie A en B bedraagt drie maanden. Er geldt voortaan voor personen die opgenomen worden in een woonzorgcentrum, of in een voorziening met residentiële opvang voor personen met een handicap, een **verkorte opzeggingstermijn** van een maand.

Blijven er huurders van categorie C, na ontbinding van de huurovereenkomst, dan is de huurovereenkomst ontbonden op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder van categorie A en B heeft vernomen of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat die huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder dat hij de huurovereenkomst heeft opgezegd. Om billijkheidsredenen kan de verhuurder beslissen **om de ontbindingstermijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar**.

De **verhuring buiten sociaal huurstelsel** is integraal opgenomen in het KBSH. De enige inhoudelijke wijziging houdt verband met de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren. De termijn van vier maanden wordt verlengd tot zes maanden en de herberekening van de huurprijs bij overschrijding van de termijn van zes maanden wordt niet meer retroactief toegepast.

Tenslotte worden ook **de typehuurovereenkomsten vervangen**. De regelgeving wijzigt relatief vaak en dat heeft ook gevolgen voor de bestaande contracten. Ze bevatten voortaan alleen nog de noodzakelijke gegevens, vermeld in artikel 92 van de VWC. In de nieuwe typehuurovereenkomsten wordt in de preambule duidelijk gesteld dat een wijziging van de regelgeving ook gevolgen kan

hebben voor dat contract. Er wordt in de typehuurovereenkomst vaak verwezen naar de reglementering en in een bijlage zal een nadere toelichting bij die verwijzingen worden gegeven.

7.2.2 VERHOUDING WONINGEN VERHUURD BINNEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL EN TOTAAL AANTAL ENTITEITEN

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
1992	2.943	2.947
1993	2.917	2.939
1994	2.864	2.907
1995	2.910	2.957
1996	2.928	2.969
1997	2.993	3.022
1998	2.952	3.018
1999	2.952	3.106
2000	3.070	3.116
2001	3.066	3.133
2002	3.067	3.152
2003	3.133	3.242
2004	3.164	3.327
2005	3.228	3.436
2006	3.332	3.492
2007	3.332	3.542
2008	3.341	3.593
2009	3.501	3.714
2010	3.532	3.872
2011	3.754	4.023
2012	3.984	4.405
2013	4.249	4.531

7.2.3 HUURPRIJSBEREKENING 2014

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het Kaderbesluit Sociale Huur bij beslissing van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007.

Aan de wijze van berekening van de huurprijs voor 2014 is er tegenover 2013 niks gewijzigd.

De huurprijs wordt berekend op basis van 1/55ste van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen, waarvan afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk de patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

Meerbepaald wordt de volgende formule gehanteerd:

$$\text{Aangepaste huurprijs} = \text{1/55ste inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$$

Bovengrens= geïndexeerde basishuurprijs

Ondergrens= geïndexeerde minimale huurprijs

In 2014 bedraagt de minimale huurprijs € 115 voor een woning met een marktwaarde lager of gelijk aan € 260 en € 230 voor een woning met een marktwaarde hoger of gelijk aan € 676.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 133.

De huurprijsberekening voor 2014 houdt nog geen rekening met de energiecorrectie.

7.2.4 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

Gemeente	0 – 10000	10001- 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 - 70000	Totaal
ARDOOIE	13	74	17	5	1	0	0	110
BESELARE	8	50	15	2	3	1	0	79
BEVEREN	19	125	59	17	9	3	2	234
BOEZINGE	3	32	17	2	3	2	0	59
BOVEKERKE	1	5	1	0	0	0	0	7
DADIZELE	17	100	16	10	5	0	0	148
DIKSMUIDE	41	170	50	11	8	0	2	282
ESEN	6	16	8	4	1	1	0	36
GITS	5	20	0	0	0	0	0	25
HANDZAME	4	20	4	5	0	0	1	34
HOOGLEDE	5	56	23	5	3	3	1	96
HOUTHULST	7	28	2	1	0	0	0	38
ICHTEGEM	4	44	14	11	0	1	0	74
JONKERSHOVE	0	1	2	0	0	0	0	3
KACHTEM	1	8	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	2	8	6	3	3	1	0	23
KEIEM	0	3	0	1	0	0	0	4
KOEKELARE	1	25	8	4	1	0	1	40
KORTEMARK	3	12	0	0	0	0	0	15
LANGEMARK	16	82	24	14	7	0	0	143
LEDEGEM	8	44	19	6	2	3	0	82
LICHTERVELDE	12	85	17	11	3	1	0	129
MERKEM	1	8	0	2	0	0	0	11
MEULEBEKE	26	130	25	4	0	1	1	187
MOORSLEDE	5	42	12	7	2	0	0	68
NIEUWKAPELLE	2	5	1	0	0	0	0	8
OEKENE	2	15	5	5	0	3	1	31
OOSTNIEUWKERKE	4	15	7	0	1	0	0	27
OOSTVLETEREN	2	15	2	1	0	0	0	20
OUDENBURG	1	7	2	0	0	0	0	10
PERVIJZE	2	10	3	0	0	1	0	16
POELKAPELLE	10	41	5	3	2	2	0	63
POPERINGE	36	239	54	18	5	1	0	353
ROESLARE	126	711	132	35	7	4	1	1016
ROLLEGEM-KAPELLE	3	18	9	3	3	0	0	36
RUMBEKE	13	109	25	7	0	0	0	154
SINT-ELOOIS-WINKEL	3	19	1	0	0	0	0	23
STADEN	16	58	9	3	0	0	0	86
TORHOUT	8	145	41	18	5	1	2	220
VLADSLO	3	10	3	4	0	0	0	20
VLAMERTINGE	0	2	1	0	0	0	0	3
WATOU	1	15	4	1	0	0	0	21
WERKEN	0	3	1	0	0	0	0	4

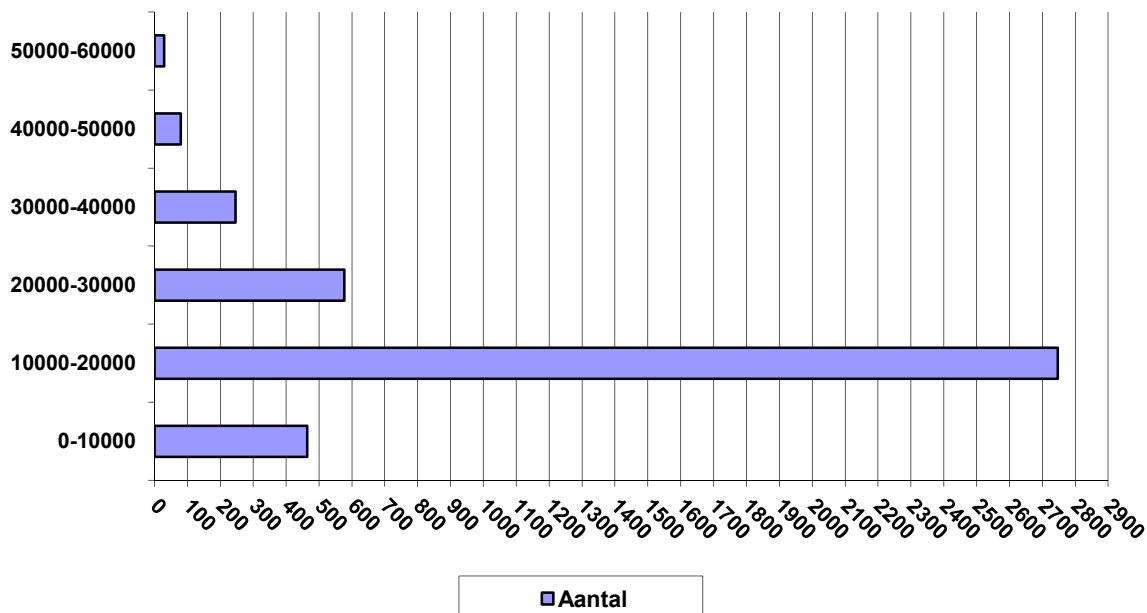
Gemeente	0 – 10000	10001- 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 - 70000	Totaal
WESTROZEBEKE	8	41	12	10	4	0	0	75
WESTVLETEREN	2	11	6	2	1	0	0	22
WOUMEN	0	3	0	1	0	0	0	4
ZARREN	5	23	3	2	1	0	1	35
ZONNEBEKE	6	39	11	8	0	0	1	65
Eindtotaal	461	2742	677	246	80	29	14	4249
Percentage	10,85	64,53	15,90	5,78	1,89	0,68	0,33	

Van de 4.249 huurders hebben 461 huurders of 10,85% een gezinsinkomen van minder dan 10.000,00.

2742 huurders of 64,53 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001,00 en € 20.000,00.

Dat betekent dus dat 75,38 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000,00

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen (nl. 1/55^{ste} van het gezinsinkomen) en 2/3 van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000,00 ligt ook de reële huurprijs laag.



7.2.5 GEZINSKORTING

Het Kaderbesluit Sociale Huur in voege vanaf 1 januari 2008 voorziet in een korting per persoon ten laste.

Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van € 17,00 toegekend.

Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van € 17,00 toegekend.

Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van € 34,00 op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van € 8,50 worden toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van de som van 1/55^{ste} van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

7.2.6 HUURACHTERSTALLEN

7.2.6.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITZENDE EN VERTROKKEN HUURDERS

In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2003 werd een procedure goedgekeurd ter opvolging van de huurachterstallen.

Deze procedure werd bekrachtigd in de vergadering van de raad van bestuur van 21 september 2010, weliswaar met enkele aanvullingen. Deze procedure werd eveneens opgenomen in het procedurehandboek.

Naar aanleiding van de publicatie van het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2011 bleek dat:
-de procedure van 25 november 2003 intussen verouderd was en op verschillende punten moest worden aangepast
-de procedure van 25 november 2003 enkel een procedure voor huurachterstal bij zittende huurders betrof en bijgevolg uitgebreid moest worden met een procedure voor huurachterstal vertrokken huurders.

In dat kader werd een procedure debiteurenbeheer uitgewerkt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 december 2011.

Deze goedgekeurde procedure werd ook in 2013 nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

7.2.6.2 VERWITTING VAN OCMW

De Mandel dient het OCMW op verschillende momenten te verwittigen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De wetgever heeft daarnaast voorzien dat een OCMW in principe zowel op de hoogte moet worden gebracht van de inleiding van een vordering tot uithuiszetting als van het eigenlijke uithuiszettingvonnis, om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

7.2.6.3 AANPAK IN 2013

De stipte betaling van de huur is een wettelijke verplichting en een contractuele verplichting.

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen werd in 2013 onverminderd verder gezet. Zittende huurders met huurachterstal werden voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd en er werd zwaar ingezet om met deze huurder tot een overeenkomst te komen die haalbaar is voor de huurder en aanvaardbaar voor De Mandel. Uit die gesprekken bleek dikwijls dat de huurder de betaling van de huur niet langer als een verplichting of als essentiële uitgave beschouwt. Veelal wordt de betaling van de huur problematisch door het aangaan van diverse persoonlijke leningen (auto, video enz.). Ook de kosten voor internet, GSM, digitale TV, energie wegen zwaar door op het gezinsbudget. Vele huurders geven voor de betaling voorrang aan deze laatste en laten de betaling van de huur achterwege.

7.2.6.4 COLLECTIEVE EN BOEDELSCHULD

Huurders die via de arbeidsrechtbank collectieve schuldenregeling toegestaan werden, mogen geen bijkomende schulden maken. We stellen evenwel vast dat de huur door deze huurders niet altijd stipt wordt betaald en dat er boedelschuld gemaakt wordt. In dergelijke gevallen gaan we sneller over tot opstart van een gerechtelijke procedure.

Schuldbemiddelaars van huurders in collectieve schuldenregeling werden bezocht. Tijdens deze bezoeken werden de dossiers van de huurachterstallen individueel besproken. Deze besprekingen hebben ertoe geleid dat er een betere opvolging is van de dossiers door de schuldbemiddelaars. De opvolging hiervan is erg arbeidsintensief.

Vertrokken huurders werden verder opgespoord en voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd.

De inzet en gedrevenheid behaalde resultaat. Niettemin blijft het zaak om de huurachterstallen accuraat en stipt verder op te volgen.

Verder werd de inning van de huurgelden verscherpt. Met "late betalers" werden verder inhaalbewegingen afgesproken zodat de huur elke maand tegen ten laatste de 10^{de} dag van elke maand betaald werd. Late betaling van de huur wordt niet meer toegelaten. Elke huur die na de 10^{de} dag van de maand betaald wordt, wordt beschouwd als "achterstallig in betaling".

7.2.6.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2013 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 454.024,95 tegenover € 430.703,25 eind 2012. Dit is een nominale stijging van € 23.321,70 of 5,41 %. Deze lichte stijging is vooral te wijten aan een lichte stijging van de huurachterstal bij vertrokken huurders nl. + 7,62 %. De huurachterstal bij zittende huurders kende een daling van 3,69 %.

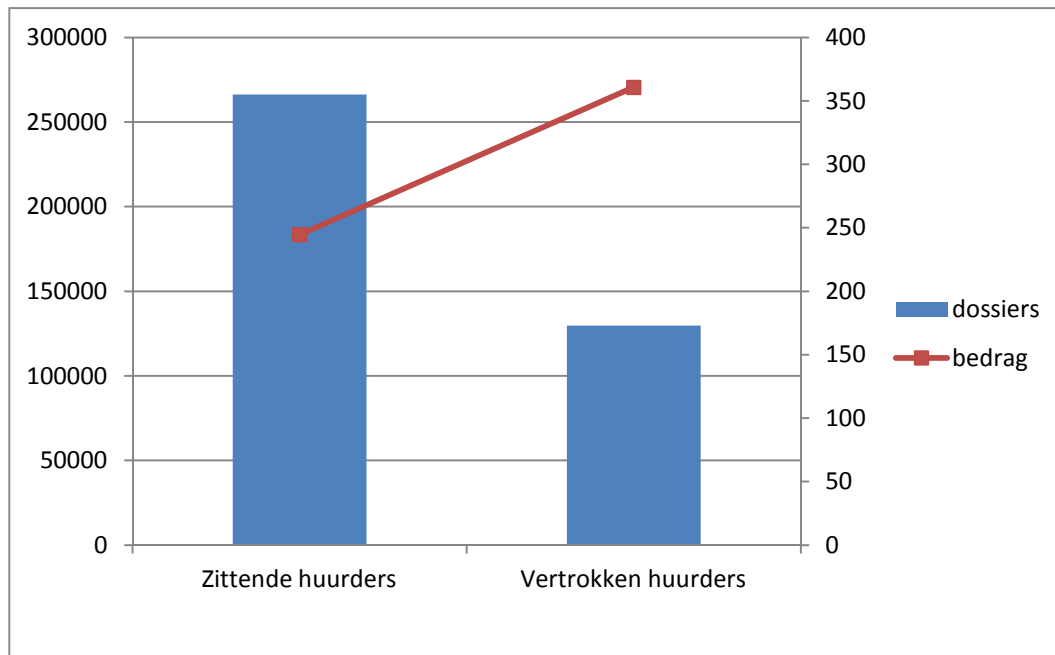
Het bedrag van € 454.024,95 is als volgt verdeeld:

HUUR	Zittende huurders	294 dossiers	€ 102.525,98
HUUR	Vertrokken huurders	135 dossiers	€ 164.268,26
COLLECTIEVE	Zittende huurders	61 dossiers	€ 80.946,24
COLLECTIEVE	Vertrokken huurders	38 dossiers	€ 106.284,47
TOTAAL	Zittende huurders	355 dossiers	€ 183.472,22
TOTAAL	Vertrokken huurders	173 dossiers	€ 270.552,73

Totaal

528 dossiers

€ 454.024,95



Jaar	Te betalen huur	Huurachterstal	%
1980	€ 1.498.875,00	€ 20.028,38	1,35
1981	€ 1.838.057,98	€ 22.350,77	1,22
1982	€ 2.195.411,12	€ 31.059,17	1,41
1983	€ 2.661.166,16	€ 26.261,94	0,99
1984	€ 2.904.016,37	€ 26.880,81	0,93
1985	€ 3.299.665,64	€ 33.346,07	1,01
1986	€ 3.543.047,65	€ 43.055,66	1,30
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

Jaar	Te betalen huur	Huurachterstal	%
2009	€ 9.782.823,22	€ 309.595,54	3,16
2010	€ 10.070.342,14	€ 393.401,64	3,91
2011	€ 11.232.894,51	€ 365.909,62	3,26
2012	€ 12.669.872,13	€ 430.703,25	3,40
2013	€ 14.501.217,20	€ 454.024,95	3,13

De huurachterstal tegenover de te betalen huur is procentueel lichtjes gedaald. Op 31 december 2013 bedroeg de huurachterstal 3,13% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Eind 2012 was dat 3,40%.

Besluit:

- De huurachterstal zittende huurders is gedaald naar € 102.525,98 tegenover € 106.451,73 (eind 2012). Dat is een nominale daling van € 3.925,75 of 3,69%. Het aantal dossiers is met 32,43% gestegen tot 294.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders is gestegen tot € 164.268,26 tegenover € 152.632,49 eind 2012. Dat is een nominale stijging van € 11.635,77 of 7,62%. Deze stijging is enerzijds te wijten aan de inhaalbeweging in de afrekeningen. Anderzijds stellen we vast dat de huurschade bij einde huur stijgt. In vele gevallen is de huurwaarborg ruim onvoldoende om de huurschade te betalen.
- De achterstal van huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is opnieuw nominaal gestegen tot € 187.230,71 tegenover € 171.619,03 (eind 2012). Dit betekent een stijging van 9,10% tegenover een stijging van 22,46% in 2012. Nog meer stellen we vast dat huurders hun toevlucht tot deze regeling zoeken om op die manier te ontsnappen aan een eventuele uitzetting. Opvallend is ook dat steeds meer nieuwe huurders van bij de aanvang van de huurovereenkomst in collectieve schuldenregeling zijn.

7.2.6.6 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE

code	(deel) gemeente	aantal dossiers	bedrag achterstal	% aantal	% bedrag	aantal W	% aantal A / aantal W	te betalen huur 2013	% bedrag A / vordering H
03 00	Ardooië	4	665.58	1.36	0.65	111	3.60	347 914.41	0.19
62 01	Beselare	3	303.07	1.02	0.30	80	3.75	244 179.22	0.12
48 01	Beveren	9	7543.11	3.06	7.36	237	3.80	909 516.21	0.83
21 01	Boezinge	1	0.30	0.34	0.00	60	1.67	212 231.84	0.00
26 01	Bovekerke	2	1 618.52	0.68	1.58	7	28.57	22 484.88	7.20
40 01	Dadizele	8	935.67	2.72	0.91	150	5.33	461 691.26	0.20
14 00	Diksmuide	13	5 545.36	4.42	5.41	286	4.55	989 321.77	0.56
14 02	Esen	1	161.33	0.34	0.16	36	2.78	123 559.96	0.13
18 01	Gits			0.00	0.00	27	0.00	87 425.21	0.00
28 01	Handzame	1	0.10	0.34	0.00	34	2.94	129 375.06	0.00
18 00	Hoogede	8	3 353.11	2.72	3.27	98	8.16	375 562.79	0.89
19 00	Houthulst	5	243.36	1.70	0.24	39	12.82	137 908.56	0.18
20 00	Ichtegem	2	1 374.81	0.68	1.34	77	2.60	272 214.05	0.51
19 01	Jonkershove			0.00	0.00	3	0.00	10 472.40	0.00
23 02	Kachtem			0.00	0.00	10	0.00	18 208.12	0.00
14 04	Keiem			0.00	0.00	4	0.00	16 833.60	0.00
19 02	Klerken			0.00	0.00	24	0.00	91 996.07	0.00
26 00	Koekelare	2	765.01	0.68	0.75	44	4.55	152 809.10	0.50
28 00	Kortemark	1	12.50	0.34	0.01	15	6.67	48 012.83	0.03
31 01	Langemark	13	4 248.45	4.42	4.14	144	9.03	485 704.19	0.87
32 00	Ledegem	8	1 234.53	2.72	1.20	84	9.52	285 962.05	0.43
34 00	Lichtervelde	3	1 394.67	1.02	1.36	129	2.33	453 782.43	0.31
19 03	Merkem			0.00	0.00	11	0.00	37 689.00	0.00
38 00	Meulebeke	11	6 875.55	3.74	6.71	191	5.76	577 628.05	1.19
40 00	Moorslede	5	1 767.78	1.70	1.72	68	7.35	233 206.75	0.76
14 07	Nieuwkapelle	3	721.41	1.02	0.70	8	37.50	24 339.35	2.96
48 02	Oekene	2	1 631.34	0.68	1.59	32	6.25	121 325.54	1.34
51 01	Oostnieuwkerke	5	2 408.49	1.70	2.35	37	13.51	96 483.60	2.50
55 01	Oostvleteren			0.00	0.00	20	0.00	52 184.59	0.00
45 00	Oudenburg			0.00	0.00	10	0.00	31 508.88	0.00
14 10	Pervijze	2	375.78	0.68	0.37	16	12.50	54 829.45	0.69
31 03	Poelkapelle	6	2 061.92	2.04	2.01	63	9.52	205 736.31	1.00
47 00	Poperinge	31	7 036.66	10.54	6.86	361	8.59	1 219 966.73	0.58
48 00	Roeselare	80	24 337.58	27.21	23.74	1201	6.66	3 272 292.10	0.74
32 01	Rollegem-Kapelle	2	674.57	0.68	0.66	40	5.00	124 417.90	0.54
48 03	Rumbeke	21	5 072.77	7.14	4.95	156	13.46	447 440.11	1.13
32 02	Sint-Eloois-Winkel	3	3 499.98	1.02	3.41	23	13.04	91 947.40	3.81
51 00	Staden	8	2 344.12	2.72	2.29	102	7.84	297 991.16	0.79

code	(deel) gemeente	aantal dossiers	bedrag achterstal	% aantal	% bedrag		aantal W	% aantal A / aantal W	te betalen huur 2013	% bedrag A / vordering H
53 00	Torhout	14	3 956.15	4.76	3.86		242	5.79	848 908.84	0.47
14 13	Vladslo	2	521.18	0.68	0.51		20	10.00	80 664.44	0.65
21 07	Vlamertinge	1	2 187.91	0.34	2.13		3	33.33	9 861.36	22.19
47 05	Watou	1	222.33	0.34	0.22		21	4.76	64 652.92	0.34
28 02	Werken			0.00	0.00		4	0.00	15 371.80	0.00
51 02	Westrozebeke	5	1 477.85	1.70	1.44		75	6.67	266 499.52	0.55
55 02	Westvleteren	1	232.28	0.34	0.23		22	4.55	88 586.03	0.26
14 14	Woumen	3	4 359.96	1.02	4.25		4	75.00	17 245.06	25.28
28 03	Zarren			0.00	0.00		35	0.00	120 085.56	0.00
62 00	Zonnebeke	4	1 360.89	1.36	1.33		67	5.97	223 188.74	0.61
			102							
		294	525.98	100.00	100.00		4531	6.49	14 501 217.20	0.71
	col		80 946.24							
			183 472.22							1.27

Besluit:

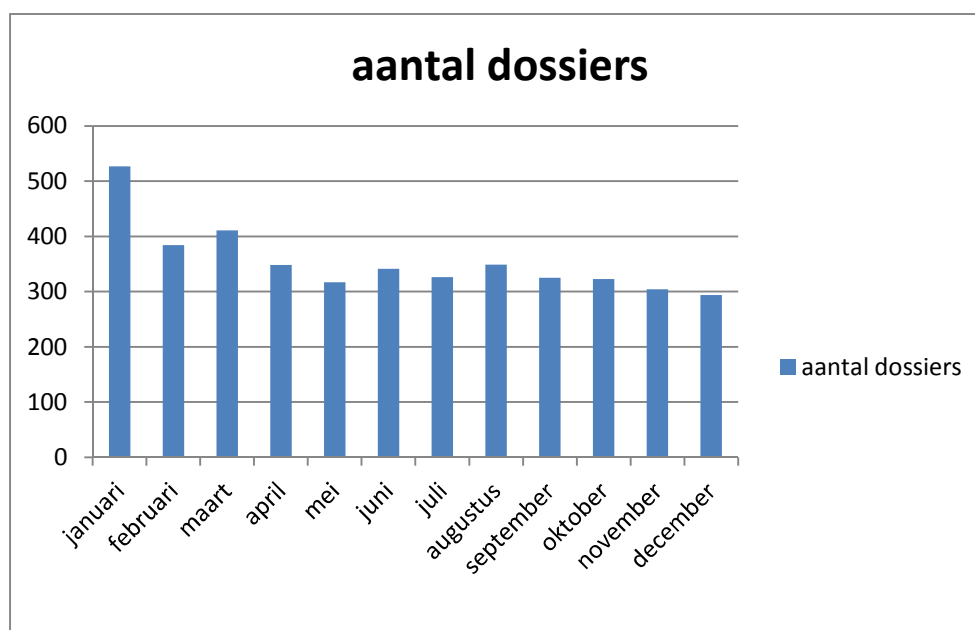
- Op 4.531 woningen (inclusief de leegstaande woningen, verhuring buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel, bezetting ter bede en handelshuren) zijn er 294 dossiers met huurachterstal of 6,49% tegenover 6,03% eind 2012.
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 0,71%. 16 (deel)gemeentes scoren boven het gemiddelde en 32 (deel)gemeentes scoren lager (en dus beter) dan het gemiddelde.

7.2.6.7 ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTAL

Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2013

Vooraf: de cijfers voor januari 2013 zijn minder relevant aangezien per 1 januari 2013 de nieuwe huurprijsberekening is gebeurd en vele huurders nog de oude huur hebben betaald.

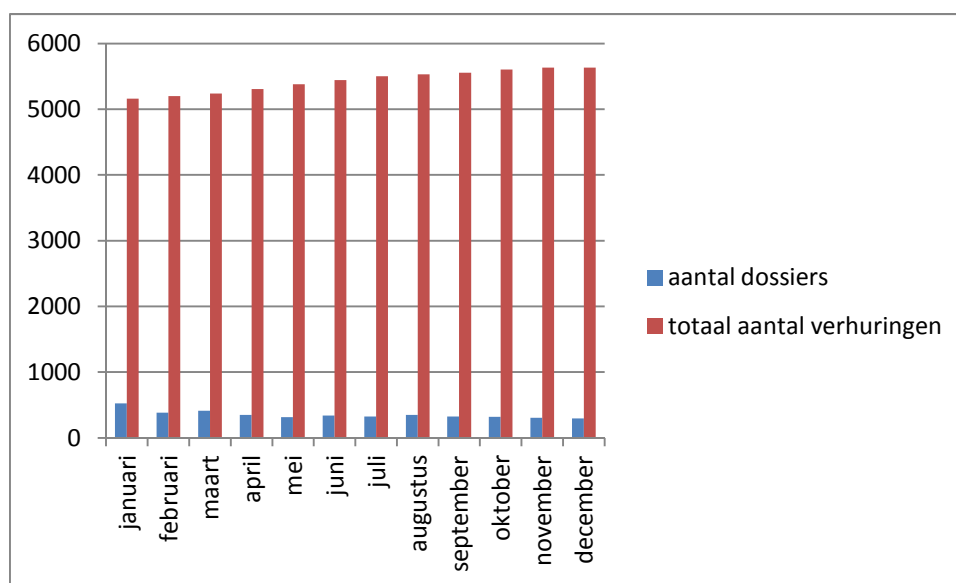
2013	aantal dossiers
januari	527
februari	384
maart	411
april	348
mei	317
juni	341
juli	326
augustus	349
september	325
oktober	323
november	304
december	294



Evolutie van het aantal dossiers huurachterstallen ten opzichte van het aantal lopende verhuringen (sociale verhuring, garages, handelshuren, verhuring buiten sociale huurstelsel, andere verhuringen) in de loop van 2013:

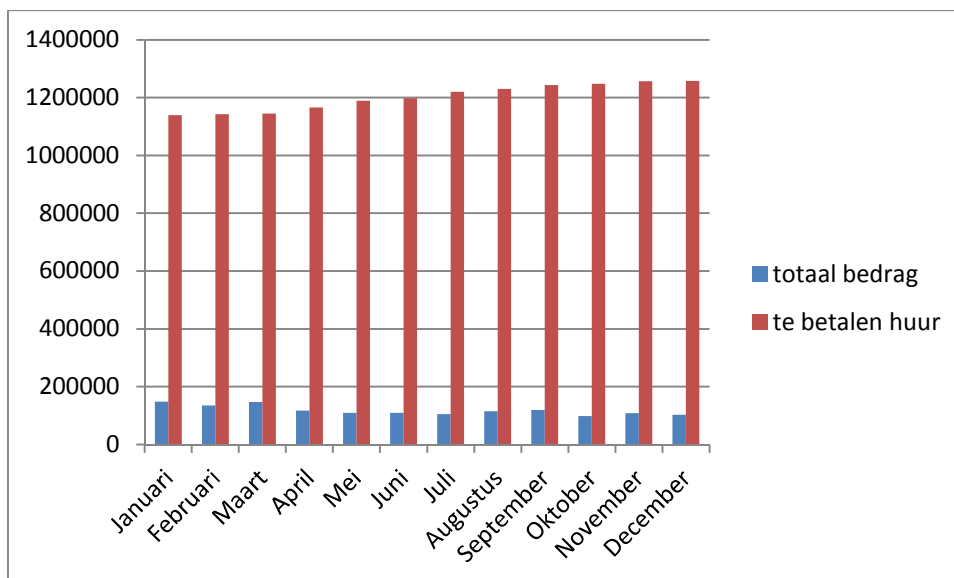
2013	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	aantal dossiers achterstal tov totaal aantal huurders
januari	527	5160	10.21%
februari	384	5198	7.39%
maart	411	5236	7.85%
april	348	5304	6.56%
mei	317	5378	5.89%

2013	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	aantal dossiers achterstal tov totaal aantal huurders
juni	341	5445	6.26%
juli	326	5499	5.93%
augustus	349	5529	6.31%
september	325	5555	5.85%
oktober	323	5601	5.77%
november	304	5633	5.40%
december	294	5632	5.22%



Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2013:

2013	totaal bedrag	te betalen huur	procent
Januari	€ 147.878,32	€ 1.138.885,74	12.98%
Februari	€ 135.234,49	€ 1.143.041,77	11.83%
Maart	€ 147.345,37	€ 1.145.289,72	12.87%
April	€ 117.598,25	€ 1.165.786,01	10.09%
Mei	€ 109.818,06	€ 1.188.725,65	9.24%
Juni	€ 109.229,9	€ 1.198.167,17	9.12%
Juli	€ 104.479,67	€ 1.219.986,38	8.56%
Augustus	€ 114.312,56	€ 1.230.056,10	9.29%
September	€ 119.592,82	€ 1.243.367,42	9.62%
Oktober	€ 97.917,59	€ 1.247.248,95	7.85%
November	€ 108.201,42	€ 1.256.457,29	8.61%
December	€ 102.525,98	€ 1.257.217,62	8.15%



7.2.6.8 UITHUISZETTING

In 2013 hebben lopende gerechtelijke procedures geleid tot een ontbinding van de huurovereenkomst. Het betreft gerechtelijke procedures die waren opgestart in het kader van een combinatie van huurachterstal, leefbaarheid, slecht onderhoud van de woning. In totaal waren er net als in 2012, 12 uithuiszettingen.

In de tabel hieronder zijn de uithuiszettingen opgesplitst per gemeente.

Gemeente	aantal
Diksmuide	2
Hooglede	1
Langemark	1
Moorslede	1
Poperinge	1
Roeselare	4
Staden	1
Torhout	1
Totaal	12

7.2.6.9 SAMENWERKINGSVERBANDEN

7.2.6.9.1 OCMW

Sinds 2008 en het inwerking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 is er een hernieuwing geweest van de samenwerkingsprotocollen met OCMW's.

Er zijn samenwerkingsprotocollen afgesloten met de OCMW's van Ardoioie, 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.

Het was de bedoeling om in 2013 de samenwerkingsprotocollen te herzien en aan te passen. Wegens de grote werkdruk is dat niet kunnen gebeuren.

7.2.6.9.2 SCHULDBEMIDDELAARS

Schuldbemiddelaars van huurders in collectieve schuldenregeling werden ook in 2013 bezocht. Tijdens deze bezoeken werden de dossiers van de huurachterstallen individueel besproken. Deze besprekingen hebben ertoe geleid dat er een betere opvolging is van de dossiers door de schuldbemiddelaars

7.2.7 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. Vanaf 23 december 2013 is de wetgeving gewijzigd. Als een persoon met pensioen gaat, mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

In geval een persoon invaliditeit toegekend wordt, krijgt de persoon vanaf de maand volgend op de toekenning een aanpassing. Vanaf 23 december 2013 is de wetgeving gewijzigd. Als iemand invaliditeit toegekend wordt, mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

Ingeval een persoon met een inkomen de woning verlaat of in de woning komt bijwonen, wordt de huurprijs herberekend en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van wijziging van het aantal bewoners/gezinswijziging. Vanaf 23 december 2013 is de wetgeving ook hier gewijzigd. Indien een kind geboren wordt binnen een gezin dan mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

Ingeval van daling van het inkomen van de huurder(s) of het gezinsinkomen met minstens 20% ten opzichte van het inkomen van het referentiejaar, wordt de huurprijs herzien vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag van kennisgeving aan de verhuurder. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs. De nieuwe wetgeving vanaf 23 december 2013 zegt dat de verhuurder op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan vragen aan de huurder om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen.

In 2013 waren er 702 tussentijdse herzieningen, (tegenover 714 herzieningen in 2012) waarvan 244 verhogingen en 344 verlagingen van de huurprijs. Er waren 114 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

7.2.8 PROEF WONEN

Op 18 oktober 2010 lanceerden de ministers van Wonen en Welzijn, resp. Freya Vanden Bossche en Jo Vandeurzen, een oproep aan de sociale huisvestingssector en de welzijnssector tot het oprichten van experimentele projecten die de samenwerking tussen beide sectoren moeten stimuleren.

Als gevolg daarvan werd via de Huisvestingsdienst regio Izegem een aanvraag voor een proefproject ingediend, waarbij de welzijnsactoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in de regio's Roeselare, Izegem en Tielt de handen in elkaar slaan. Van de 100 ingediende aanvragen werden er 11 goedgekeurd, waaronder dit project. Het project werd "Proef-Wonen" gedoopt. De Mandel engagerde zich om deel uit te maken van dit project.

Het experimenteel project "Proef-Wonen Midden-West-Vlaanderen" heeft als ambitie om via sociale huisvesting een nieuw woonaanbod te creëren binnen de woonladder, waarbij extra woongelegenheden gekoppeld worden aan begeleidingstrajecten. Op die manier kunnen we via (intensieve) begeleiding door de welzijnssector meer kansen bieden aan kwetsbare doelgroepen die er niet of moeilijk in slagen om duurzame huisvesting te realiseren.

Het project "Proef-Wonen" beoogt minimaal één van de volgende doelstellingen:

- preventie van uithuiszetting
- de doorstroom verbeteren tussen het zorgaanbod en het zelfstandig wonen in de sociale huisvesting
- de instroom verbeteren van kwetsbare doelgroepen in de sociale huisvesting
- de uitbouw van unieke sociale woonconcepten met begeleiding voor specifieke doelgroepen

Het project richt zich tot kwetsbare doelgroepen zoals ex-gedetineerden, psychiatrische patiënten, thuislozen, personen met een verstandelijke handicap, personen met een verslavingsproblematiek, maatschappelijk kwetsbare jongvolwassenen, kwetsbare ouderen, ...

Van de 14 aanmeldingen werden 11 trajecten in kader van Proef-Wonen opgestart; 2 in 2012 en 9 in 2013. Deze huurders konden versneld een woning toegewezen worden doordat de raad van bestuur besliste hen een prioriteitscode in het kader van Proef-Wonen te geven. Door de grote vraag naar woningen in Roeselare werd vanuit Proef-Wonen de vraag gesteld om nog meer trajecten op te starten. Gezien de beloofde financiering vanuit de VMSW uitbleef, was er vanuit De Mandel geen bereidheid om nog meer trajecten op te starten.

Van de 11 trajecten werd één huurcontract vroegtijdig stopgezet.

In teams waarbij zowel de welzijnssector als de huisvestingssector vertegenwoordigd zijn, worden de doelstellingen van de lopende trajecten om het half jaar geëvalueerd. 9 trajecten lopen momenteel vlot, hoewel de begeleiding van sommige huurders erg tijdsintensief is en wellicht nooit volledig stopgezet zal worden.

Een ander traject loopt momenteel erg moeizaam. Hoewel het huurcontract pas opgestart is sinds oktober 2013 zijn er al heel wat meldingen rond burenhinder. Het valt af te wachten hoe dit dossier verder zal evolueren.

De kabinetten Wonen en Welzijn hebben twee van de 11 lopende experimenten geselecteerd om mee verder te werken, waaronder ook het project Proef - Wonen regio Midden West-Vlaanderen.

Proef-Wonen Midden-West-Vlaanderen kreeg reeds bericht dat het project met 1 jaar zal verlengd worden, om te evolueren naar een regulier systeem voor Proef-Wonen. De overheid zou dit immers willen regelen via het lokaal toewijzingsreglement. Deze aangelegenheid zal geagendeerd worden op de eerstvolgende vergaderingen van het lokaal woonoverleg van de betrokken gemeenten.

7.3 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

Het Ministerieel Besluit van 19 december 2008 bepaalt de voorwaarden voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel en het terbeschikking stellen van sociale huurwoningen.

Nav de recente wijzigingen van het KBSH werd verhuring buiten sociaal huurstelsel integraal opgenomen in het KBSH. De enige inhoudelijke wijziging houdt verband met de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren. De termijn van vier maanden wordt verlengd tot zes maanden en de herberekening van de huurprijs bij overschrijding van de termijn van zes maanden wordt niet meer retroactief toegepast.

Verhuring buiten het sociaal huurstelsel aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, is mogelijk als de verhuring één van de volgende doeleinden heeft:

- het huisvesten van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat huurders behorende tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur
- de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren voor zover die opvang niet langer dan vier maanden duurt
- het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover deze woningen voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode
- het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid

Maximaal 1% van het patrimonium mag buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd.

Overzicht

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Gits, Vleterstraat 2.9 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 400,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Gits, Vleterstraat 2.10 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 450,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49 woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 374,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindexen dit op 1 mei.
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW Ichtegem tegen € 358,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- 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.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B1 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 196,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 196,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B3 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 278,33 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 3B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 277,56 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Roeselare, Grote Bassinstraat 13 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 191,50 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.
- Roeselare, Klokke Roelandtstraat 17 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.
- 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. Deze verhuring is op 31 maart 2013 stopgezet.
- Roeselare, Sparstraat 31 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 150,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Roeselare, Sparstraat 34 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november. Deze verhuring is op 31 mei 2013 stopgezet.
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 207,10 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.

- Roeselare, Zannekinstraat 40 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 201,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 februari. Deze verhuuring is op 31 mei 2013 stopgezet.
- Rollegem-Kapelle, Begoniastraat 10 woning verhuurd aan het OCMW Ledegem tegen € 377,68 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V002, appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 174,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 174,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V002 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 187,81 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 177,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder
- Zonnebeke, Boudewijnpark 66 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 250,75 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 234,94 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april

7.4 TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

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 bij middel van een overeenkomst " bezetting ter bede" .

Adres	Bezettingsvergoeding per maand voor 2012	Overeenkomst sedert	Bezetting als	Einde overeenkomst
Bezetting ter bede				
Diksmuide, Finnentropstraat 12	€ 450,00	01/07/2013	Woning	
Houthulst, St Hubertusstraat 36	€ 201,52	01/04/2006	Woning	
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning	
Roeselare, Fierheidstraat 8	€ 237,29	01/11/2003	Woning	31/05/2013
Roeselare, Sparstraat 40	€ 200,00	01/02/2012	Woning	28/02/2013
Roeselare, Sparstraat 15	€ 201,00	01/06/2013	Woning	
Roeselare, Acaciastraat 15	€ 207,10	01/09/2013	Woning	
Noodwoningen				
Roeselare, Happestraat 10	€ 409,28	1/09/2013	Woning	
Roeselare, Dennenstraat 5	€ 208,47	1/09/2013	Woning	

Eind 2013 werden 7 (tegenover 12 in 2012) woningen en panden ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst. In de loop van 2013 werden er 2 overeenkomsten beëindigd.

7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeeksesteenweg 24A: winkel op het gelijkvloerse verhuurd aan VZW Rodenbacholders tegen € 500,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2013 voor een periode van 9 jaar.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.204,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni.
- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte + 2 autostandplaatsen verhuurd aan @cor interim bvba vanaf 1/02/2013 tegen maandelijkse huurprijs € 312,79.

7.6 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Beselare, Kerkplein z/nr: feestzaal 'opendeur' verhuurd in afwachting van afbraak aan Kerkfabriek Sint Martinus voor € 515,00 per maand. Einde huurovereenkomst 31/08/2014. De vzw Katholiek basisonderwijs huurt deze zaal vanaf 1/09/2013 voor € 350,00 per maand met bestemming refter voor een duurtijd van 1 jaar
- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep voor € 55, 21 per maand
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 38 A B: gemeenschapsruimte in erfpacht aan Stad Roeselare voor € 1,00 per jaar.
- Roeselare, Rumbeeksesteenweg 30: zaal verhuurd aan het OCMW Roeselare voor € 85,80 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: zaal verhuurd aan vzw Parochiale Werken voor € 533,00 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: zaal verhuurd aan vzw Manna voor € 1.102,03 per maand
- Ledegem, Stationsstraat 39: woning verhuurd in afwachting van afbraak voor € 349,00 per maand.
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.
- Roeselare, Sint-Elooisstraat 59, woning verhuurd aan Carette Maria

7.7 LEEGSTAND

7.7.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2013 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	soort leegstand
Beveren	Jonkersstraat 95	in afwachting van nieuwe huurder
Beveren	Riddersstraat 41	in afwachting van nieuwe huurder
Boezinge	Hoge Weide 17	in afwachting van nieuwe huurder
Diksmuide	Gasthuisstraat 18 bus 32	Herstellingen
Diksmuide	Firmin Deprezstraat 27	in afwachting van nieuwe huurder
Diksmuide	Koolzaadstraat 4	in afwachting van nieuwe huurder
Hoogdele	Uilenspiegelstraat 31	Herstellingen

Gemeente	Adres	soort leegstand
Klerken	Perelaarommegangstraat 11	Herstellingen
Meulebeke	Zeveneiken 5 bus 201	in afwachting van nieuwe huurder
Oekene	Rosmolenstraat 60	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Kattenstraat 189	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Kattenstraat 217	Herstellingen
Roeselare	Mandellaan 362 bus 3	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Mezenstraat 31	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30 bus 16	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Vijfwegenstraat 6 bus 1	in afwachting van nieuwe huurder
Rumbeke	Pieter Pauwel Rubensplein 9	in afwachting van nieuwe huurder
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7 bus 106	in afwachting van nieuwe huurder

Eind 2013 stonden 18 eerder verhuurde woningen/appartementen tijdelijk leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft uiteraard een momentopname.

7.7.2 VROEGER VERHUURDE HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2013 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Vijfwegenstraat 2	Renovatie

Eind 2013 was 1 handelsruimte niet verhuurd, deze handelsruimte zal in 2014 worden omgevormd tot 3 garages.

7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Adres	soort Leegstand
Langemark	Wilgenlaan 25	te verkopen
Roeselare	Botermarkt 28 (12 studio's)	te verkopen
Roeselare	Damberdstraat 31	te verkopen
Roeselare	Koornstraat 21	te verkopen
Roeselare	Vissersstraat 6	te verkopen
Rollegem-Kapelle	Burg. Wylinstraat 24	te verkopen

Eind 2013 zijn er 5 onverhuurbare woningen waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen, alsook het gebouw gelegen aan de Botermarkt bestaande uit 12 studio's.

7.7.4 RECENT OPGELEVERDE HANDELSRUIMTE DIE OPENBAAR VERKOCHT ZAL WORDEN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Hendrik Consciencestraat 1	te verkopen

7.7.5

ONVERHUURBARE WONINGEN MET BOUW-EN RENOVATIEWERKEN

Gemeente	Adres	soort leegstand
Ardoorie	Tulpenstraat 4	Herbouw gepland ± 2015
Beveren	Riddersstraat 47	Structureel - Nog uit te voeren werken
Dadizele	Menenstraat 20 D	Structureel - Nog uit te voeren werken
Ichtegem	Abdijstraat 8	Herbouw gepland 2014
Ichtegem	Sint-Bertinuslaan 41	Herbouw gepland 2014
Koekelare	Tuinwijk 20	Herbouw gepland 2014-2015
Koekelare	Tuinwijk 4	Herbouw gepland 2014-2015
Koekelare	Tuinwijk 6	Herbouw gepland 2014-2015
Koekelare	Tuinwijk 7	Herbouw gepland 2016-2017
Ledegem	Stijn Streuvelsstraat 14	Herbouw gepland 2014
Meulebeke	Tuinwijk 82	Herbouw gepland 2014
Meulebeke	Tuinwijk 83	Herbouw gepland 2014
Meulebeke	Tuinwijk 88	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 1	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 2	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 3	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 4	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 5	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 6	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 10	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 20	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 22	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 8	Herbouw gepland 2014
Roeselare	Eikstraat 14	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Eikstraat 16	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Eikstraat 18	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Eikstraat 22	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Fierheidstraat 10	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 20	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 22	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 26	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 29	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 4	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 8	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Happestraat 5	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Jan Hyoenstraat 14	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 16	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 17	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 18	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 19	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 3	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 9	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Kastanjestraat 1 B000	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Kasteelstraat 52	Afbraak gepland 2014
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 28	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 30	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 35	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 36	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 37	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering

Gemeente	Adres	soort leegstand
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 38A	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 38	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 39	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 40	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 44	Structureel - Renovatiewerken in uitvoering
Roeselare	Meidoornstraat 5	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Sint-Elooistraat 57	Afbraak gepland 2014
Roeselare	Sint-Elooistraat 65	Afbraak gepland 2014
Roeselare	Sint-Elooistraat 67	Afbraak gepland 2014
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 138	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 168	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 170	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 174	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 176	Renovatie voltooid februari 2014
Roeselare	Sparstraat 12	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 13	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 14	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 16	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 27	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 29	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 5	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Sparstraat 7	Herbouw gepland 2015
Roeselare	Spoelstraat 10	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 12	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 25	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 27	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 29	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 31	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 35	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 37	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 39	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 41	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 43	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 45	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 47	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 49	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 51	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 6	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Spoelstraat 8	Afbraak gepland 2014 + herbouw
Roeselare	Zannekinstraat 12	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 14	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 16	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 18	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 24	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 26	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 28	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 3	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 32	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 38	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 40	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 42	Renovatie in uitvoering

Gemeente	Adres	soort leegstand
Roeselare	Zannekinstraat 5	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 7	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 8	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Zannekinstraat 9	Renovatie in uitvoering
Torhout	Kanariestraat 12	Herbouw gepland 2014
Torhout	Kanariestraat 14	Herbouw gepland 2014
Torhout	Kanariestraat 8	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koekoekstraat 11	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koekoekstraat 3	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koekoekstraat 7	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koekoekstraat 9	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koer Vanthuylne 1	Afbraak gepland februari 2014
Torhout	Koer Vanthuylne 2	Afbraak gepland februari 2014
Torhout	Koer Vanthuylne 3	Afbraak gepland februari 2014
Torhout	Koer Vanthuylne 4	Afbraak gepland februari 2014
Torhout	Koer Vanthuylne 5	Afbraak gepland februari 2014
Torhout	Lijsterstraat 10	Herbouw gepland 2015-2016
Torhout	Lijsterstraat 17	Herbouw gepland 2015-2016
Torhout	Lijsterstraat 8	Herbouw gepland 2015-2016
Torhout	O.l.vrouwstraat 20	Herbouw gepland 2015
Torhout	Zwaluwstraat 5	Herbouw gepland 2015-2016
Torhout	Zwaluwstraat 7	Herbouw gepland 2015-2016

Eind 2013 stonden er 122 woningen leeg waarvan 68 woningen gepland voor sloop en 54 woningen gepland voor renovatie of renovatie in uitvoering.

7.7.6 VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardoioie	1
Beveren	3
Boezinge	1
Dadizele	1
Diksmuide	3
Hooglede	1
Ichtegem	2
Klerken	1
Koekelare	4
Langemark	1
Ledegem	1
Meulebeke	4
Oekene	1
Oostnieuwkerke	10
Poperinge	2
Roeselare	115
Rollegem-Kapelle	3
Rumbeke	2
Torhout	18
Totaal	174

7.7.7 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2013 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Poperinge – Korte Reningelststraat – 2 woningen
Roeselare – O.-L.Vrouwestraat – 7 appartementen
Rollegem-Kapelle – Bogaardwegel – 2 woningen

7.7.8 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2013 NOG NIET VERHUURBAAR ZIJN WEGENS ONTBREKENDE/VERTRAAGDE OMGEVINGSWERKEN

Staden – Blommenwijk (Krokusweg) - 16 woningen
Roeselare – Kattenstraat – 48 appartementen

7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

Roeselare, Groenestraat 224 : bureel-werkplaats-magazijn De Mandel
Roeselare, Botermarkt 28- 30: de vroegere burelen van De Mandel stonden eind 2013 leeg met het oog op openbare verkoop.

7.9 DIVERSE STATISTIEKEN

7.9.1 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 1990 (NIEUWE WONINGEN EN MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
1990	144
1991	153
1992	122
1993	129
1994	170
1995	131
1996	127
1997	122
1998	142
1999	134
2000	143
2001	140
2002	108
2003	109
2004	110

Jaar	Aantal
2005	120
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165
2010	129
2011	195
2012	222
2013	216

Op een patrimonium van 4.531 woningen, waarvan 4.249 verhuurd, zijn er 216 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gedaald van 5,52% in 2012 naar 4,77% in 2013. Ondanks de eerste inhuur name van 164 extra nieuwe woningen, blijft de gemiddelde wachttijd voor de meeste gemeenten nog steeds 2 à 3 jaar

7.9.2 TOEWIJZING VAN VRIJGEKOMEN OF NIEUWGEBOUWDE WONINGEN

Voor elke woning die vrij komt en opnieuw verhuurbaar is en voor elke nieuwgebouwde woning die verhuurbaar is, wordt er een toewijzingslijst opgemaakt. Deze lijst omvat alle kandidaat huurders die deze woning als keuze hebben opgegeven en rekening houdend met de absolute en optionele voorrangsregels en de rationele bezetting.

Voor bestaande woningen werden in het verleden de eerste vijf kandidaat huurders die gunstig gerangschikt staan aangeschreven voor bezichtiging van de woning. Wegens de moeilijkheid voor toewijs worden er sedert 2012 tien gunstig gerangschikte kandidaat huurders aangeschreven.

Een kandidaat huurder heeft minimaal vijftien kalenderdagen de tijd om te reageren op de aanbodbrief.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of deze kandidaat huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: wijziging vanaf 23/12/2013: bij de toewijzing wordt er vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld
 - De kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 ingeschreven is maar nog steeds in het wachtregister is geregistreerd moet op het moment van toewijzing geschrapt worden.
 - Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden bij toewijzing wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels
- Toewijzen:
 - Inschrijvingsnummer
 - Rationele bezetting woning
 - Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.
 - Aanpassing voorrangsregels: optioneel en facultatief: deze liggen vast in het intern huurreglement.
 - Huurwaarborg:
 - Waarborgbedrag is verplicht 2 x de basishuurprijs met een te indexeren maximum van

€ 800. In 2013 bedroeg de maximum huurwaarborg € 905.

- 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. Wegens tijdsgebrek wordt er nu onvoldoende aandacht besteed aan deze proefperiode.
 - Ontbinding van het contract kan door de huurder en verhuurder tijdens de proefperiode.

7.9.2.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN NIEUWE WONINGEN)

2013	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardooië		3	1	1					1	1			8
Beselare		1			1	1		1		1	1		6
Beveren		2		1	2		1			1	3		10
Boezinge								1	1				2
Bovekerke													
Dadizele	1		2	1	3	3		1			1		12
Diksmuide	1	1	3		3		1	1	1		2		13
Esen									1		1		2
Gits	2	1						1					4
Handzame													
Hooglede	3	1										1	5
Houthulst	1		3	4	2							1	11
Ichtegem		1	1			1			1				4
Kachtem						1					1		2
Keiem													
Klerken						1							1
Koekelare							1						1
Kortemark													
Langemark	1	2	1	9	4	1	1	2	1	4			26
Ledegem		1	1				1	1				1	5
Lichtervelde	2	2				1	1						6
Merkem													
Meulebeke	21	7	7	7	4	3	17	6	4			1	77
Moorslede		1			1			1					3
Nieuwkapelle		1										1	2
Oekene													
Oostnieuwkerke													
Oostvleteren		1	1			2	1						5
Oudenburg													
Pervijze		1											1
Poelkapelle		1	2		1	1				1			6
Poperinge	4	5	1	9	2	3	3	5	1	1	4		36
Roeselare	9	6	13	23	35	20	23	12	15	17	10	3	186
Rollegem											2		2
Rumbeke	1			1		1		3	1	1	1		9
Sint-Eloois-Winkel	1	3		1		1				1			7
Staden	2	2			10	4	4	2	2				26
Torhout	3				2		1		1	1	1		9
Vladslo							1						1

2013	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Vlamertinge													
Vleteren													
Watou		1											1
Werken													
Westrozebeke				1		1	1	1					4
Westvleteren	1			2		1							4
Woumen													
Zarren	1			1	1								3
Zonnebeke													
Zuidschote													
Totaal	54	44	36	61	71	46	57	38	30	29	27	10	503
%	10,8	8,7	7,2	12,1	14,1	9,1	11,3	7,6	6,0	5,8	5,3	2,0	

Er werden in 2013 per maand gemiddeld 42 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een lichte stijging tegenover 2012 nl. 481 huurovereenkomsten tegenover 462 in 2011. Tegenover 2010 is het totaal aantal getekende huurovereenkomsten verdubbeld.

7.9.2.2 VERDELING NAAR GEZINSGROOTTE VOLGENS DEELGEMEENTE

gezinsgrootte	alleenst	2	3	4	5	6	7	8	9
Ardooie	6	1	1						
Beselare	3	1	2		1				
Beveren	1	1	3	5					
Boezinge		1							
Bovekerke									
Dadizele	7		2		3				
Diksmuide	3	1	4	1	3				
Esen			1	1					
Gits	4								
Handzame									
Hoogede	5								
Houthulst	8	1	2						
Ichtegem	4								
Kachtem	2								
Keiem									
Klerken			1						
Koekelare				1					
Kortemark									
Langemark	10	13	2	1					
Ledegem	4				1				
Lichtervelde	2	2	2						
Merkem									
Meulebeke	45	19	11		2				
Moorslede	1		1	1					
Nieuwkapelle			1			1			
Oekene									
Oostnieuwkerke									
Oostvleteren	3	1		1					
Oudenburg									
Pervijze		1							
Poelkapelle	3	1	1	1					
Poperinge	20	10	6		1		1		

gezinsgrootte	alleenst	2	3	4	5	6	7	8	9
Roeselare	104	31	23	18	6	4			
Rollegem		1		1					
Rumbeke	6	1	1					1	
Sint-Eloois-Winkel	7								
Staden	17	8	1						
Torhout	4							1	
Vladslo		1							
Vlamertinge									
Vleteren		3		1					
Watou	2								
Werken									
Westrozebeke	1		1	2					
Woumen									
Zarren	1	1	1						
Zonnebeke									
Zuidschote									
Totaal	273	101	70	34	17	5	1	2	0
%	54,27	20,08	13,92	6,76	3,38	0,99	0,20	0,40	0

74,35 % van de huurders zijn alleenstaand of met 2 personen ten laste.

7.9.2.3 VERDELING VOLGENS INKOMENSGROEP EN PER DEELGEMEENTE

inkomsten	0-10000	10001-15000	15001-20000	20001-25000	25001<
Ardooië	3	2	3		1
Beselare	1	2			2
Beveren	1		3	3	3
Boezinge			1		1
Bovekerke					
Dadizele	3	8		1	
Diksmuide	2	6	2		3
Esen				1	1
Gits	2	2			
Handzame					
Hooglede		4	1		
Houthulst	2	5	4		
Ichtegem		3	1		
Kachtem	1	1			
Keiem					
Klerken					1
Koekelare					1
Kortemark					
Langemark	9	9	4	3	1
Ledegem		3	1		1
Lichtervelde		4	1	1	
Merkem					
Meulebeke	17	35	14	7	4
Moorslede		2		1	
Nieuwkapelle			1		1
Oekene					
Oostnieuwkerke					
Oostvleteren	1	2	2		
Oudenburg					

inkomsten	0-10000	10001-15000	15001-20000	20001-25000	25001<
Pervijze			1		
Poelkapelle	2	3	1		
Poperinge	12	9	13	3	1
Roeselare	40	66	50	15	15
Rollegem					2
Rumbeke	1	3	3	2	
Sint-Eloois- Winkel	1	4	2		
Staden	9	12	4	1	
Torhout		3	4	2	
Vladslo		1			
Vlamertinge					
Vleteren	1		1	1	1
Watou	1	1			
Werken					
Westrozebeke	1	1		1	1
Woumen					
Zarren	1	1	1		
Zonnebeke					
Zuidschote					
Totaal	111	192	118	42	40
%	22,07	38,17	23,46	8,35	7,95

60,24% van de huurders hebben een jaarlijks gezinsinkomen dat lager is dan € 15.000.

7.9.3 BEZETTING VAN DE WONINGEN VOLGENS AANTAL PERSONEN TEN LASTE

Gezinnen met	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
1 persoon ten laste	425	419	415	752	763	995	386	471	442	450
2 personen ten laste	327	332	317	344	344	394	326	322	355	352
3 personen ten laste	134	138	133	151	151	194	139	148	158	171
4 personen ten laste	57	60	57	73	73	81	71	74	68	63
5 personen ten laste	20	20	20	30	30	26	23	22	15	19
6 personen ten laste	5	7	8	12	12	9	7	5	8	8
7 en meer	3	2	2	2	2	11	5	2	2	4

7.9.4 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW aan te spreken dat zich kan garant stellen voor deze waarborg.

De OCMW-klant / sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijengespaard 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

7.9.4.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2013

huurwaarborgen	nieuwe garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen eind 2013	totaal aantal Volledig gestort eind 2013
Affligem			1
Alveringem		1	1
Anzegem	1		1
Ardoeie			10
Diksmuide	6	28	43
Gent			1
Harelbeke			1
Hooglede	4	14	22
Houthulst	5	9	19
Ichtegem		1	5
Ieper			10
Ingelmunster	1	1	
Izegem	2	1	3
Koekelare	2	6	11
Kortemark	2	5	9
Kortrijk	2		1
Langemark	6	22	25
Ledegem	4	14	15
Lichtervelde	2	6	20
Londerzeel			1
Menen	1	1	1
Merksplas			1
Meulebeke	14	14	21
Moorslede	4	11	17
Nevele			1
Nieuwpoort		1	
Oostrozebeke	1		1
Oudenburg			1
Poperinge	20	43	98
Roeselare	58	9	291
Staden	2		23
Tielt	3		3
Torhout	3	3	25
Veurne		1	
Veldegem			
Vleteren	2		4
Wielsbeke	1		1
Wingene		1	
Zonnebeke	5	9	14
Totaal	151	201	701

7.10 KANDIDAAT – HUURDERS

7.10.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Wie zich wil inschrijven in het register van kandidaat huurders moet voldoen aan een aantal voorwaarden. Door de wijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur zijn enkele inschrijvingsvoorwaarden gewijzigd met inwerkingtreding op 23/12/2013.

De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

1. Meerderjarig zijn.

2. Het geïndexeerd netto belastbaar inkomen van drie jaar geleden (referentiejaar) mag niet hoger zijn dan:

- € 20.233 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
 - € 21.929 voor een alleenstaande gehandicapte;
 - € 30.350 en vermeerderd met € 1.696 per persoon ten laste voor anderen.
- In 2013 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2010.

Deze inkomensgrenzen werden op 23/12/2013 verhoogd naar:

- € 22.883 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- € 24.800 voor een alleenstaande gehandicapte;
- € 34.323 en vermeerderd met € 1.919 per persoon ten laste voor anderen.

Wanneer het inkomen drie jaar geleden te hoog was, maar in het jaar van de aanvraag onder de bovenvermelde grens is gezakt, mag de persoon toch ingeschreven worden.

3. Geen enkele persoon die op de aanvraag staat mag een woning of bouwgrond hebben in volle eigendom of vruchtgebruik, in binnenland of buitenland.

Uitzonderingen:

- wie aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen
- als de inschrijver een campingverblijf bezit
- als de huidige woning wordt onteigend
- als de woning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard
- als de aanvrager 55 jaar of ouder is of gehandicapt, en zijn woning onaangepast is
- als de aanvrager gehandicapt is en zich inschrijft voor een ADL-woning (ADL = Activiteiten van het dagelijks leven)

Deze uitzonderingen werden gewijzigd. Sinds 23/12/2014 zijn de uitzonderingen:

- Wie aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning met de partner gaat beëindigen.
- Als de woning binnen de grenzen van een vastgesteld onteigeningsplan ligt en bewoond wordt door de persoon die zich kandidaat wil stellen.
- Als de woning maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt verklaard is en waarvan de ontruiming noodzakelijk is.*
- Als de woning onaangepast is en bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap die zich kandidaat wil stellen.*
- Als de woning bewoond wordt door een persoon met een handicap die ingeschreven is voor een ADL-woning.*
- Als de woning in een ruimtelijke bestemmingszone ligt waar wonen niet toegelaten is.
- Als de woning moet ontruimd worden met toepassing van artikel 18, §2, tweede lid, artikel 26, 60, §3, en artikel 90, §1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode.*
- Als de woning bewoond wordt door de persoon die zich wil inschrijven, en die het beheer over zijn woning heeft verloren ten gevolge van een faillietverklaring met toepassing van artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997.*

(*) In deze gevallen moet de woning binnen het jaar na de toewijzing van een sociale woning vervreemd worden.

4. elke aanvrager moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet om een aanvraag te kunnen doen.

5. elke aanvrager moet bewijzen dat hij Nederlands kent, of Nederlands aan het leren is.

6. als de aanvrager een "verplichte inburgeraar" is, moet hij/zij bereid zijn het inburgeringstraject te volgen.

De inschrijvingsdatum is de datum waarop alle gegevens binnen zijn. Bij de aanvraag moet de kandidaat ook zijn woningkeuze meedelen.

7.10.2 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2013 waren er 3.163 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2013 noteerden we in totaal 1.404 inschrijvingen waarvan 1.278 nieuwe kandidaat huurders en 126 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatie aanvragen zijn tegenover 2012 gestegen met 15,60%. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2012 een stijging (1.167 inschrijvingen in 2012, 1.197 inschrijvingen in 2011).

7.10.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT- HUURDERS 2013

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoie	4	10	4	9	6	9	14	7	2	6	8	3
Beselare	3	4	3	7	2	1	7	4	2	5	9	2
Beveren	5	21	18	23	9	21	21	12	9	17	18	12
Bovekerke	1	2	0	2	3	1	3	0	1	3	0	2
Boezinge	4	4	5	6	3	4	5	2	3	6	7	1
Dadizele	2	6	6	8	3	12	9	2	4	6	10	3
Diksmuide	9	8	10	17	13	11	15	9	14	4	15	11
Emelgem	2	4	5	4	4	12	13	5	3	12	10	3
Esen	3	2	3	8	4	6	5	3	5	7	8	5
Gits	5	4	6	10	3	9	9	7	7	8	8	3
Handzame	8	3	7	9	5	8	9	0	5	3	7	5
Hooglede	6	7	8	16	3	11	12	8	8	3	9	4
Houthulst	8	6	4	10	6	5	10	5	5	0	6	2
Ichtegem	5	10	4	10	9	4	6	3	7	3	9	3
Jonkershove	6	1	2	4	1	2	3	0	2	2	0	1
Kachtem	1	1	1	2	3	10	5	4	2	4	0	3
Keiem	4	1	3	6	5	4	5	1	6	3	7	4
Klerken	6	2	1	2	3	2	5	1	2	2	0	0
Koekelare	7	7	4	7	9	3	10	3	4	6	5	4
Kortemark	8	8	9	5	4	11	11	2	9	8	10	6
Langemark	9	9	12	9	6	7	9	4	7	8	12	3
Ledegem	6	5	3	10	5	14	16	8	5	1	5	1
Lichtervelde	4	12	8	14	10	8	14	6	7	13	13	4
Merkem	5	2	2	7	2	2	6	1	3	4	3	3
Meulebeke	11	14	111	48	12	23	15	6	8	7	15	6
Moorslede	5	7	4	10	3	9	11	3	6	5	7	2
Nieuwkapelle	3	1	3	5	3	2	5	0	2	1	2	0
Oekene	4	13	7	10	6	13	6	5	2	9	9	5
Oostnieuwkerke	3	6	8	14	4	4	9	6	7	8	8	5
Oostvleteren	2	1	1	2	2	3	4	4	1	0	5	1
Oudenburg	0	2	5	4	4	3	4	3	2	4	3	2
Pervijze	4	1	2	7	4	4	6	1	6	0	7	4
Poelkapelle	5	9	6	10	3	7	8	2	2	4	8	3
Poperinge	10	8	19	8	12	14	12	7	10	9	10	9
Roeselare	24	32	39	51	27	41	43	25	29	21	27	27
Rollegem-Kapelle	4	3	3	9	4	9	13	6	4	4	5	1
Rumbeke	10	19	25	29	12	25	24	15	12	16	24	17

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Sint-Elooiswinkel	2	2	2	7	4	9	10	5	3	1	2	0
Staden	6	7	6	16	10	11	15	5	11	6	8	10
Torhout	9	11	9	10	15	10	8	5	5	8	11	7
Vladslo	4	1	4	5	3	3	5	0	3	3	3	1
Vlamertinge	2	4	2	1	0	3	4	3	1	2	3	3
Watou	1	0	4	2	1	2	3	1	0	2	3	1
Werken	4	3	2	5	3	4	7	0	4	4	3	3
Westrozebeke	3	3	5	8	3	3	6	4	5	4	4	6
Westvleteren	1	1	1	0	2	1	4	4	1	0	1	1
Woumen	4	1	4	4	6	5	4	2	5	3	3	2
Zarren	5	4	4	8	5	6	8	2	5	2	7	7
Zonnebeke	8	7	6	7	3	5	11	3	5	0	10	2
Totaal	255	299	410	485	272	396	467	214	261	257	367	213
Totaal inschrijvingen	88	95	211	170	84	128	117	76	127	130	105	73
# mutaties	15	8	7	15	4	10	10	7	6	27	9	8

In 2013 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 117, in 2012 waren dit er 98 tegenover 100 in 2011. Dit maakt dat er tegenover 2012 een stijging is van 19,39%.

Aantal kandidaat huurders per gemeente.

Gemeente	Aantal
Ardooie	172
Diksmuide	331
Esen	102
Keiem	87
Nieuwkapelle	35
Pervijze	71
Vladslo	53
Woumen	61
Hooglede	208
Gits	146
Houthulst	134
Jonkershove	32
Klerken	43
Merkem	56
Ichtegem	236
Boezinge	62
Vlamertinge	33
Emelgem	133
Kachtem	49
Koekelare	182
Bovekerke	40
Kortemark	195
Handzame	131
Werken	73
Zarren	119
Langemark	122
Poelkapelle	91
Ledegem	143
Rollegem-Kapelle	98
Sint-Eloois-Winkel	66
Lichtervelde	264
Meulebeke	312
Moorslede	128

Gemeente	Aantal
Dadizele	123
Oudenburg	149
Poperinge	243
Watou	35
Roeselare	1098
Beveren	510
Oekene	215
Rumbeke	583
Staden	171
Oostnieuwkerke	100
Westrozebeke	69
Torhout	371
Sint-Henricus	48
Oostvleteren	30
Westvleteren	12
Zonnebeke	155
Beselare	74

7.10.3 TOEWIJZING AAN KANDIDAAT HUURDERS

Ondanks de lange wachtlijsten van kandidaat huurders en de lange wachttijd, stellen we vast dat toewijzing van vrijgekomen bestaande woningen moeilijk verloopt.

Heel wat kandidaat-huurders laten gewoon na om te antwoorden op de toewijzingsbrief. Het is onduidelijk wat hiervoor de reden is.

Vooraf oudere woningen geraken moeilijker verhuurbaar. De kandidaat huurders stellen heel wat eisen zowel naar wat betreft het comfort en technische kenmerken als naar wat betreft de oriëntatie van de aangeboden woning.

In een beperkt aantal gevallen is ook de huurprijs te hoog. Dat is vooral voor nieuwe en recente woningen. In die gevallen is de referentiehuis hoger waardoor ook de huurprijs stijgt.

7.10.4 TWEEJAARLIJKSE ACTUALISATIE

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen van, de wijzen van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat huurders moet het register van kandidaat huurders tweejaarlijks geactualiseerd worden. Dit gebeurt telkens in het oneven jaar.

In 2013 werd het register van kandidaat huurders geactualiseerd.

Op 24 april 2013 werd gestart met de actualisatie van de gegevens van de kandidaat huurders. 2033 kandidaten werden aangeschreven; het betrof de kandidaat huurders ingeschreven tussen 01/01/1985 en 31/12/2011.

Van de 2033 kandidaat huurders die aangeschreven werden, zijn:

- a) 267 kandidaat huurders op hun eigen verzoek geschrapt
- b) 11 kandidaat huurders geschrapt wegens te hoog inkomen
- c) 391 kandidaat huurders geschrapt wegens geen of onvoldoende reactie op de brieven

- d) 1 kandidaat huurder geschrapt omdat hij opnieuw ingeschreven is in het wachtregister en bijgevolg niet langer voldoet aan de toelatingsvoorwaarden
- e) 33 kandidaat huurders geschrapt wegens andere redenen

Van de 2033 kandidaat huurders die aangeschreven werden, bleven 1330 kandidaat huurders over. Zij voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat huurders is erg tijdrovend en brengt hoge kosten met zich mee (portkosten, administratiekosten, personeelskosten). Bovendien kunnen bij actualisatie de kandidaat huurders hun woningkeuze veranderen en zich inschrijven voor nieuwe projecten. De input van de aangepaste (gewijzigde of uitgebreide) woningkeuze is erg arbeidsintensief en tijdrovend.

Een actualisatie zou anderzijds moeten leiden tot toewijzingslijsten die “kwalitatief” goed zijn en volledig in orde. We stellen evenwel vast dat dit niet altijd het geval is gelet op de frequente wijziging van de gezinssamenstelling, adreswijzigingen en de frequente aanpassing van de woningkeuze.



ORGANISATIE

8 ORGANISATIE

8.1 PERSONEEL

8.1.1 EVOLUTIE IN 2013

8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Marnix Meersdom	medewerker dienst Gebouwenbeheer	pensioen	31/01/2013
Sammy Naessens	onthaalmedewerker	interne opportuniteit	13/01/2013
Thera Brugghe	Medewerker dienst Bouwprojecten	Definitief arbeidsongeschikt wegens medische overmacht	27/06/2013
Hendrik Rabau	Schrijnwerker	pensioen	31/12/2013

8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Sammy Naessens	medewerker dienst Gebouwenbeheer	14/01/2013
Charlotte Breyne	onthaalmedewerker	28/01/2013
Brian Demaeght	medewerker dienst Bouwprojecten	15/04/2013

8.1.1.3 JOBSTUDENTEN

Naam	Periode
Jerina Sercu	17/06/2013 – 19/07/2013 02/09/2013 – 13/09/2013

8.1.1.4 TIJDELIJKE TEWERKSTELLING (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Frederik De Graeuwe	Vervanging wegens ziekte dienst Gebouwenbeheer	06/06/2013	04/10/2013
Sharlene Seys	Vervanging wegens zwangerschapsverlof dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	03/09/2012	31/05/2013
Elien Lernoult	Vervanging wegens ziekte dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	05/11/2012	/

8.1.2 PERSONEELSSAMENSTELLING

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Bouten Yvan	10/10/1958	Metser	voltijds	1	Arbeider	01/08/1973	
DedrieRoby	29/03/1963	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	03/08/1987	
De Weduwe Dieter	15/07/1967	Hoofd Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	voltijds	1	Bediende	01/07/1994	Ziek
Vulsteke Kris	16/02/1969	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/11/1995	
Verstraete Patricia	18/10/1972	Werftoezichter Bouwprojecten	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	04/07/1996	
Vlieghe Carl	18/01/1966	Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur	voltijds	1	Bediende	17/08/1998	
Rabau Hendrik	21/11/1953	Timmerman/schrijnwerker	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	21/06/1999	31/12/2013
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	Bediende	11/08/2002	31/01/2013
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	
Decoene Mario	27/10/1968	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	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	01/03/2004	
De Witte Kris	28/01/1967	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	19/04/2004	
Wyseur Ivan	12/08/1970	Medewerker Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium	deeltijds 3/5	0.60	Bediende	01/10/2004	
Dierckens Lizy	16/11/1967	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	14/02/2005	Ziek
Perdu Ineke	27/07/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/03/2005	
Bauwens Gudrun	03/05/1974	Secretariaatsmedewerker	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	18/09/2006	
Vergote 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	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/06/2008	

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	12/01/2009	
Decleir Carine	18/03/1965	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	12/01/2009	
Mistiaen Hanne	07/01/1985	Medewerker KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	voltijds	1	Bediende	12/01/2009	
Depreitere Sibille	24/06/1972	Medewerker Gebouwenbeheer	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	
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	32 uren	0.80	Arbeider	11/10/2010	
Maertens Christ	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthoofd Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
Brugghe Thera	05/11/1970	Werftoezichter	voltijds	0	Bediende	10/01/2011	27/06/2013
Delanghe Wim	11/04/1968	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	07/02/2011	
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	04/04/2011	
Rondelé Kris	25/04/1980	Schrijnwerker	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	28/03/2011	
Cornette Noël	25/12/1965	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	16/05/2011	
Klaartje Dejonghe	08/01/1985	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
Heidi Lefevre	20/04/1996	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
Naessens Sammy	15/02/1983	Onthaalmedewerker	voltijds	0	Bediende	11/06/2012	13/01/2013
Vandeputte Tanja	17/11/1970	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	16/07/2012	
Vandewalle Dries	08/07/1978	Medewerker dienst Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	01/08/2012	
Seys Sharlene	29/10/1990	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	interim	0	Bediende	03/09/2012	31/05/2013
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Directeur	voltijds	1	Bediende	04/09/2012	
Lernoult Elien	28/01/1991	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	vervanging	1	Bediende	05/11/2012	
Naessens Sammy	15/02/1983	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	14/01/2013	
Breyne Charlotte	30/08/1980	Onthaalmedewerker	voltijds	1	Bediende	28/01/2013	

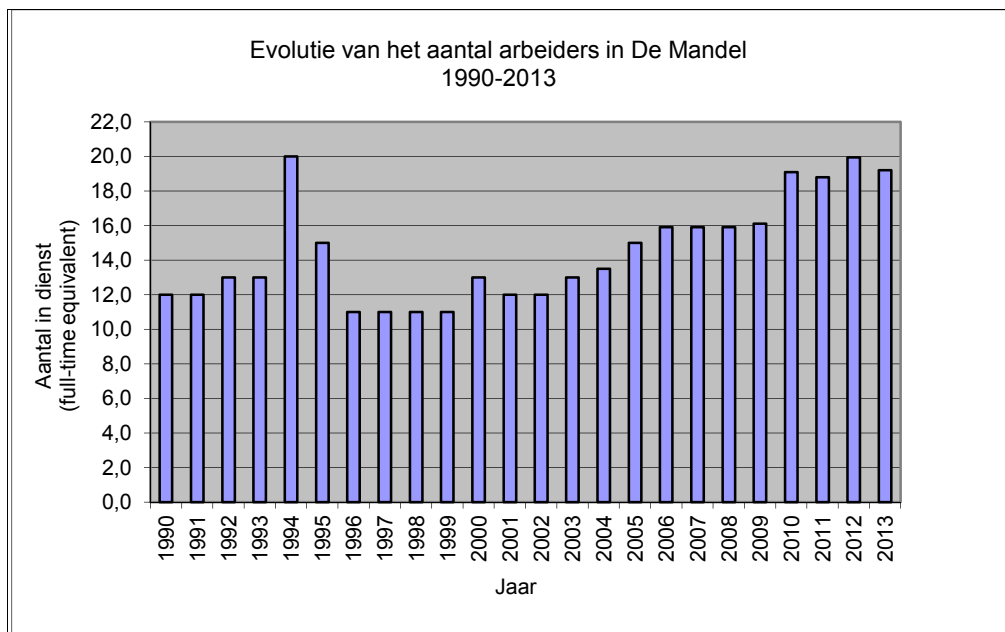
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Demaeght Brian	18/07/1988	Medewerker dienst Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/04/2013	
Totaal FTE:				48,4			

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

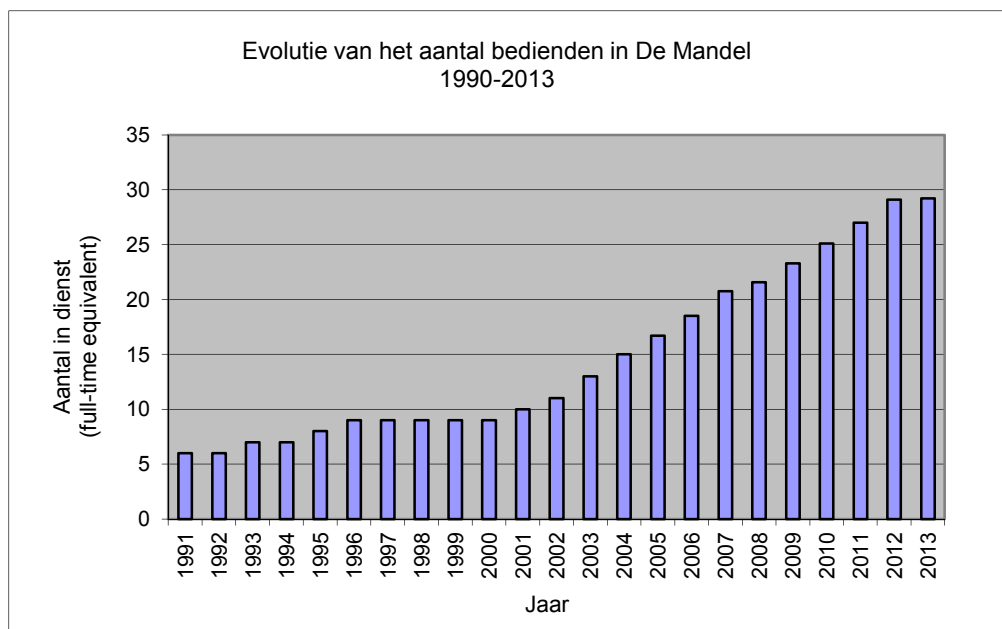
8.1.3

EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

8.1.3.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 – 2013



8.1.3.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2013



8.2 INFORMATICA EN COMMUNICATIE

8.2.1 INFORMATICA

8.2.1.1 HARDWARE

In 2013 werden 3 pc's aangekocht ter vervanging van een defect toestel.

Er werd daarnaast een geluidsinstallatie met bijhorende projector aangekocht voor de grote vergaderzaal. Dit gebeurde via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking waarbij prijs gevraagd werd aan 3 leveranciers waarvan er twee een offerte indienden. De opdracht werd gegund aan Bekafun voor een bestelbedrag van € 4 163,78 (excl. btw).

- Prodiason : 4.503 € excl btw
- Bekafun : 4.163.78 € excl btw

8.2.1.2 SOFTWARE

Er werd geen nieuwe software aangekocht in 2013

8.2.2 COMMUNICATIE

8.2.2.1 BROCHURES

Via Tweezijdig werden ook in 2013 een aantal publicaties verzorgd ten behoeve van het cliënteel. Zie daarover het hoofdstuk Tweezijdig.

8.2.2.2 WEBSTEK


Nog steeds is de webstek – www.demandel.be - een belangrijk communicatiemiddel. Demandel.be lokt elke dag gemiddeld 141 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 worden slechts als één bezoeker geteld.

Nog steeds is de website – 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 worden slechts als één bezoeker geteld.



START
DE MANDEL
CONTACT
HUREN
KOPEN
LENEN
HERSTELLINGEN
INFO
DOWNLOADS
TWEEZIJDIG

Zoeken op site:



| Snelinfo | Belangrijke mededelingen | Woning kopen? | Welkom |

Snelinfo



Aanvraagpakket



Wachttijst



Wooncalculator



Mail ons



Projecten

Belangrijke mededelingen

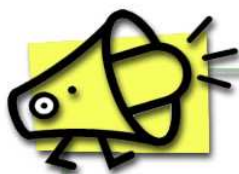
- 04-03-2013 Daniël Vanpoucke nieuwe voorzitter van De Mandel
- 28-01-2013 De Mandel is verhuisd
- 17-01-2013 Vacature technisch-administratief medewerker
- 28-12-2012 Nieuwe telefoonnummers vanaf 1 januari 2013
- 26-11-2012 Nieuwbouwwoningen te koop in Oostrozebeke
- 06-09-2012 De Mandel heeft een nieuwe directeur
- 02-02-2012 De Mandel bouwt 11 koopwoningen en 18 huurwoningen aan de Spanjestraat



Er zijn geen fundamentele veranderingen doorgevoerd in 2013.

Intern wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de informatie op de website. Zo worden inschrijvingsformulieren, woningkeuzeformulieren, infoches van de woningen, gegevens over onderhoudscontracten, enz... afgehaald door het eigen personeel bij het vervullen van de dagelijkse dagtaak.

De dienst Tweezijdig heeft een aparte webstek, www.tweezijdig.be, waarin de werking rond huurdersparticipatie, huurdersadviesraad, communicatie met huurders enz... aan bod komen.



TWEEZIJDIG

DE STEM VAN DE HUURDERS IN DE MANDEL



- Start
- De stem van de huurders
- Huurdersadviesraad
- Informatiebeleid
- Werkgroepen
- Meldpunten
- 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 inspraakkansen 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:

Nieuws

Nieuwe projecten

In het vierde werkjaar wenst de huurdersadviesraad verschillende adviezen voor te leggen aan de raad van bestuur. In de eerste bijeenkomsten werd er gewerkt rond de nieuwbouwprojecten van De Mandel. Op 24 januari 2012 formuleerde de raad van bestuur een antwoord op het

8.3 RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergaderde op:

- 22 januari 2013
- 26 februari 2013
- 26 maart 2013
- 9 april 2013
- 28 mei 2013
- 25 juni 2013
- 24 september 2013
- 22 oktober 2013
- 26 november 2013
- 17 december 2013

8.4 DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité vergaderde op:

- 15 januari 2013
- 7 februari 2013
- 19 februari 2013
- 5 maart 2013
- 19 maart 2013
- 4 april 2013

- 16 april 2013
- 7 mei 2013
- 22 mei 2013
- 4 juni 2013
- 18 juni 2013
- 25 juni 2013
- 2 juli 2013
- 20 augustus 2013
- 3 september 2013
- 17 september 2013
- 3 oktober 2013
- 15 oktober 2013
- 5 november 2013
- 19 november 2013
- 3 december 2013
- 17 december 2013

8.5 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31 december 2012 over volgend wagenpark:

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
HVD945	1997	Nissan Almera
NJP603	2003	Opel Movano
AYL670	2003	Opel Combo
SVG242	2004	Citroën Berlingo
TIR496	2005	Opel Movano
RFR576	2006	Fiat Ducato
VRY446	2006	Opel Combo
VRY444	2006	Opel Combo
YKE672	2008	Peugeot Partner
1L378	2008	Ford Transit
675ASG	2009	Citroën C8
739AUM	2009	Dacia Sandero
736AUM	2009	Dacia Sandero
1 AIR 039	2011	Peugeot 205
1 AIR 050	2011	Peugeot 205
1 GDE 837	2013	Citroën Jumper

8.6 SOCIAAL VERSLAG

8.6.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel is gevestigd te Roeselare, Groenestraat 224. De burelen zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten

Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

8.6.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen in bepaalde gemeenten ook langs gaan op de zitdagen die door de medewerkers van De Mandel worden gehouden.

De zitdagen zijn in 2013 gehouden te:

- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdag van de maand tussen 15u30 en 16u30 in het gemeentehuis.
- Poperinge: laatste vrijdag van de maand tussen 14u00 en 15u00 in het Sociaal Huis, Veurnestraat 22 en tussen 15u15 en 16u00 in het buurthuis Korenbloemweg 3 (Bellewijk).
- Torhout: laatste dinsdag van de maand tussen 13u30 en 15u00 in de schepenzaal van het stadhuis.

In 2013 telden we 109 raadplegingen op de diverse zitdagen.

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 59 personen of gemiddeld 8 personen per zitdag.

Op de zitdag te Langemark-Poelkapelle waren er 24 raadplegingen of een gemiddelde van 3 raadplegingen per zitdag.

Op de zitdag te Torhout kwamen er in 26 personen of gemiddeld 3 per zitdag.

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.

8.6.2.1 ZITDAG POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	GEEN ZITDAG						
Februari	14	7	1		4	1	1
Maart							
April	9	4	3		2		
Mei	8	4	4				
Juni	GEEN ZITDAG						
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	9	1			6	1	1
September	7	3	2		2		
Oktober	5	1	3		1		
November	7	4	3				
December	GEEN ZITDAG						

8.6.2.2 ZITDAG LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	GEEN ZITDAG						
Februari	4	2	1		1		
Maart	4	4					
April	3	2			1		
Mei	GEEN ZITDAG						
Juni	GEEN ZITDAG						
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	2	1	1				
September	2	2					

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Oktober	5	3			2		
November	3	2					1
December	1	1					

8.6.2.3 ZITDAG TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	0						
Februari	0						
Maart	0						
April	4	3			1		
Mei	3	3					
Juni	3	3					
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	5	4					1
September	3	2	1				
Oktober	1	1					
November	7	5	1				1
December	GEEN ZITDAG						

8.6.2.4 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

Jaar	Aantal	
1999	192	
2000	202	
2001	212	
2002	234	
2003	295	
2004	292	
2005	308	
2006	264	
2007	319	
2008	373	
2009	272	
2010	249	
2011	244	
2012	180	=> de zitdagen van Diksmuide, Lichtervelde en Staden zijn overgenomen door Woonwinkel West en de Woondienst
2013	109	

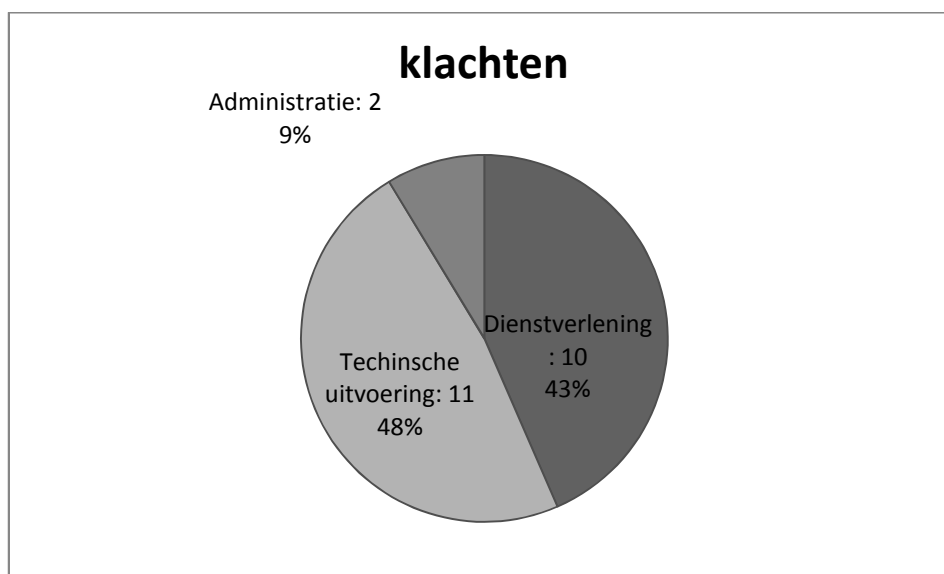
8.7 KLACHTENBEHANDELING

8.7.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2013 werden 9 klachten geregistreerd conform het Klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen). Deze klachten gaan over De Mandel en haar dienstverlening. Dit is beduidend minder dan in 2012 (23 klachten).

Alle 9 klachten waren ontvankelijk

8.7.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



Stijgende huurlasten hebben in 2013 driemaal geleid tot klagen van de huurders. Het betrof hier steeds huurders van De Mandel die niet akkoord gingen met de voorschotten die De Mandel aanrekenen in kader van de huurlasten. De klachten werden opgelost door een onderhoud met de huurder op kantoor waarbij de kosten bewezen werden aan de hand van de facturen. Daarnaast kreeg de huurder ook steeds een schriftelijke bevestiging waarop duidelijk verwoord staat wat de huurlasten zijn en hoe we bepaalde kosten berekenen.

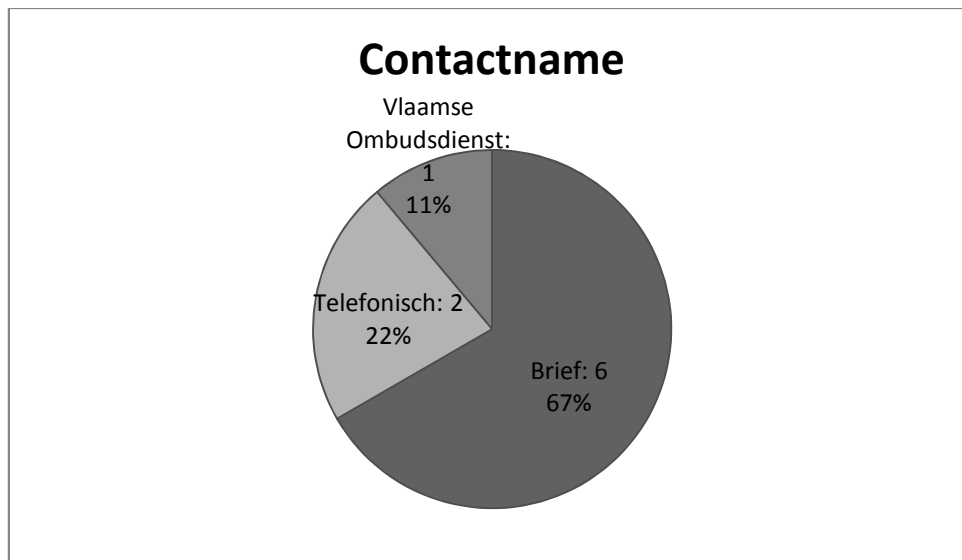
Vraag naar structurele werken in de woning hebben wij 2 keer te verwerken gekregen. Huurders begrijpen niet waarom De Mandel na herhaaldelijk vragen de structurele werken - vb. vervangen schrijnwerk, vervangen CV-ketel - niet uitvoerde, want pas op deze manier zijn alle problemen (vb. hoge verbruikskosten) meteen van de baan. Hier voerde De Mandel de hoogstnoodzakelijke werken uit en per brief ontving de huurder een verklaring waarom de structurele werken niet meteen aangepakt werden.

De onderhoudsfirma had dit jaar te kampen met lange levertermijnen voor bepaalde wisselstukken van de CV-ketel. Hierdoor klaagde een huurder terecht dat ze bepaalde tijd geen verwarming had. Bovendien verliep de communicatie stroef tussen de onderhoudsfirma en de huurder, waardoor de situatie op de spits gedreven werd. In dergelijke gevallen is het belangrijk dat De Mandel als tussenpersoon kan optreden om de knoop door te hakken.

Na een geschiktheidsverklaring van een woning bleef een huurder ontevreden over zijn situatie in de woning. De Mandel had alle nodige herstellingen uitgevoerd. Bovendien werd de woning eind 2012 voorzien van nieuw schrijnwerk en een nieuwe CV-ketel. Gezien de huurder niet gelukkig bleek in de woning heeft hij zich kandidaat gesteld voor een andere woning binnen het patrimonium van De Mandel.

In nieuwbouwappartementen kan de aannemer voor bepaalde defecten aansprakelijk gesteld worden. In 2013 kregen wij een klacht te verwerken waar we afhankelijk waren van de aannemer, waardoor de herstelling lang uitbleef. De huurder werd steeds schriftelijk ingelicht door De Mandel wanneer bepaalde werken uitgevoerd zouden worden en welke werken we niet zouden uitvoeren. In één woning werd een serieuze toestand van vocht vastgesteld. De huurder kaartte dit eerder aan met De Mandel, waarop onze techniekers een eerste keer ter plaatse gingen en tot besluit kwamen dat het om condensvorming ging door slechte verluchting van de woning. Enkele maanden later kaartte de huurder opnieuw het probleem aan. De Mandel liet een neutrale aannemer de toestand van de woning onderzoeken en stuurde een poetsfirma ter plaatse om de woning volledig te reinigen. Stapsgewijs werd gezocht naar de oorzaak. Door kleine aanpassingen in de woning en door aanpassing van de levensstijl van de huurder zijn we samen tot een oplossing van de klacht gekomen.

8.7.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



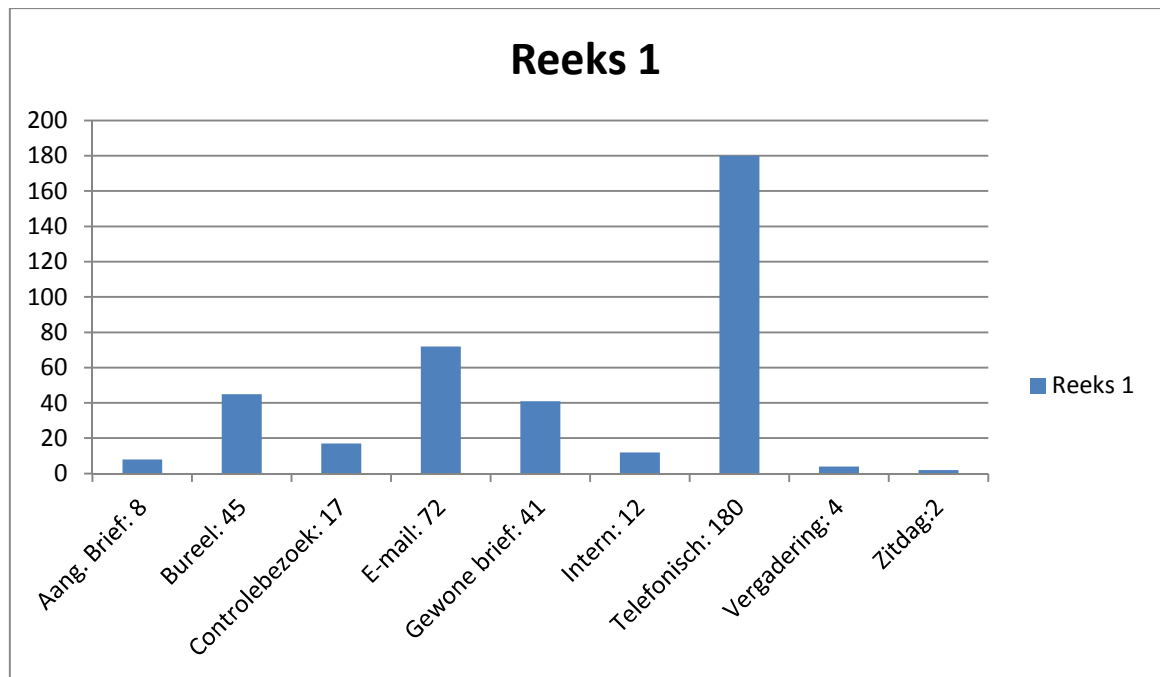
8.7.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

Regelmatig melden huurders klachten over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Tweezijdig. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een conflict op te lossen. Indien de klager zelf geen bereidheid toont om aan het probleem te werken, wordt meegedeeld dat De Mandel niet tussenkomt. Bij een terechte klacht worden overlastveroorzakers door De Mandel op hun plichten gewezen verwijzend naar het huurcontract. Hierbij proberen wij hen zoveel mogelijk door te verwijzen naar bevoegde diensten, zoals CAW of OCMW.

In januari 2013 heeft De Mandel samenwerkingsovereenkomsten gesloten met CAW-Midden-West-Vlaanderen, CAW-Noord-West-Vlaanderen en CAW De Papaver. De samenwerkingsovereenkomsten zijn er gekomen naar aanleiding van extra middelen die Minister Vandeuren voorzien heeft om het aanbod van preventieve woonbegeleiding door de CAW's verder uit te breiden. Met de CAW-woonbegeleiding wil men uithuiszetting van sociale huurders voorkomen die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Sinds 2013 kan De Mandel CAW-woonbegeleiding opleggen. Weigert de huurder de woonbegeleiding dan wordt de uithuiszettingsprocedure onmiddellijk opgestart. De woonbegeleiding is aanklampend en richt zich tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit,... aangepast aan de noden en de mogelijkheden van de huurder.

In 2013 werden 381 nieuwe klachten gemeld. In vergelijking met 2012 (162 klachten geregistreerd) is dit een enorme stijging. Deze stijging heeft ongetwijfeld te maken met het groter aantal appartementen dat De Mandel verhuurt. Meer dan 200 klachten die gemeld werden gingen namelijk over bewoners die een appartement huren aan De Mandel.

8.7.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



8.7.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 381 geregistreerde klachten handelen er 23 over huurfraude. Om deze meldingen van huurfraude te behandelen, beschikt De Mandel nog steeds over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Op basis van meterstanden is het mogelijk niet-verbruik te bewijzen. Dit jaar gaf één huurder zijn opzeg omwille van niet-bewoning van de huurwoning, nadat De Mandel te kennen gegeven had een uithuiszettingsprocedure op te starten. 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.

8.7.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten handelt over een combinatie van hinderlijkheden. De hieronder weergegeven percentages worden vergeleken met het totaal aantal klachten (381).

8.7.2.3.1 SOORTEN HINDER

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	90	23,6%
Lawaai + geweld/bedreiging	37	9,7%
Lawaai + reuk + vuilnis	37	9,7%
Lawaai + schade	7	1,8%
Geweld/bedreiging	19	5,0%
Pesterijen + geweld/bedreiging	41	10,8%
Schade	17	4,5%
Reuk + vuilnis	38	10,0%
Vuilnis	77	20,2%

363 meldingen gingen over één of andere vorm van burenhinder of slecht onderhoud van de woning. 18 meldingen gingen louter over huurfraude. 5 meldingen betroffen zowel een vorm van burenhinder als huurfraude.

8.7.2.3.2 HINDER VEROORZAAKT DOOR:

	Aantal
Beplanting	23
Huisdieren	53
Personen	287

8.7.2.3.3 DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2013 hebben wij 21 dossiers aangemeld bij het CAW. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of van slecht onderhoud van de woning.

De Mandel gaf 9 dossiers door in het kader van ernstige overlast. Telkens aanzagen de burens de hinder als bijzonder ernstig en zwaarwichtig, waardoor een normale bewoning niet meer mogelijk was. Als sociale huisvestingsmaatschappij aanziet De Mandel het als haar plicht om een rustige woonomgeving te creëren ten opzichte van de buurtbewoners. Als ook de leefbaarheid van de buurt ernstig aangetast blijft na de aanmelding dan wordt de procedure tot uithuiszetting opgestart. Dit jaar leidde dit in 3 gevallen tot een einde van een verhuuring.

In 12 gevallen stelde De Mandel ernstige verwaarlozing van de woning vast. De woonbegeleiding van het CAW was in deze gevallen aanklampend en richtte zich tot het ondersteunen en trainen van de woonvaardigheden. In bepaalde gevallen installeerde het CAW bijkomende hulp, zodat ook op lange termijn een verwaarlozing van de woning voorkomen kan worden. Deze begeleiding heeft telkens zijn nut getoond en de doelstellingen werden steeds gehaald. Deze positieve eindevaluatie heeft ons ertoe gezet om ook in 2014 de samenwerkingsverbanden met het CAW verder te zetten.

8.8 TWEEZIJDIG

8.8.1 HUURDERSADVIESRAAD

8.8.1.1 ADVIES 2013

Met de huurdersadviesraad wil De Mandel de stem van de huurders structureel verankeren in de werking van De Mandel. In 2013 nam de huurdersadviesraad het advies van 2010 terug onder de loep. Dit advies kaderde in het onthaalbeleid van De Mandel. Toen werden 251 huurders bevroegd om tot een degelijk advies te komen. Gezien het antwoord van de raad van bestuur dd 22/06/2010 kaderde in de verhuis naar het nieuwe kantoorgebouw, wenste de huurdersadviesraad zich in 2013 te concentreren op het onthaal in de nieuwe burelen en op de telefonische klantvriendelijkheid.

Opdat het advies ook in 2013 gebaseerd zou zijn op de mening van een grotere groep huurders werd een bevraging georganiseerd vanuit de Dienst Tweezijdig. In de loop van de maand mei kregen bezoekers de kans hun mening te geven over het kantoorgebouw. 200 bezoekers werkten mee aan de enquête.

<p>78% van de huurders geeft aan niet lang te moeten wachten vooraleer ze aan de beurt komen. 93% van de bevroagden vindt dat ze op een vriendelijke en correcte manier onthaald worden. 87% kruist aan dat ze snel doorverwezen worden naar de juiste dienst en dat hun contactpersoon aanwezig was. Hiervan kruist slechts 57% aan dat ze vooraf een afspraak gemaakt hadden. 90% is van mening dat ze voldoende tijd krijgen om hun probleem of vraag te schetsen. 87% van de bezoekers heeft het gevoel dat het bezoek aan De Mandel hen vooruit geholpen heeft.</p>

Over het gebouw zelf vindt **94%** dat het ordelijk oogt, dat er voldoende zitplaatsen zijn en dat het voldoende toegankelijk is.
88% vindt dat er een infostand aanwezig is. Hierbij maken bepaalde bevrageden de opmerking dat de infostand uitgebreider kan.

Een bevraging organiseren over het telefoniesysteem was praktisch moeilijker te realiseren. Om toch een objectief beeld te vormen van het telefoniesysteem werd geopteerd om gegevens uit de database te puren. De maand maart werd uitgekozen als ijkpunt.

Uit de maand maart is gebleken dat in totaal 1734 mensen belden naar het algemene nummer van de Mandel 051 23 35 00. Slechts 32 oproepen werden niet beantwoord, dit is gelijk aan 1,8%. Een ander positief signaal uit de database is de gemiddelde beltijd. Als iemand contact opneemt met de Mandel dan zal de telefoon gemiddeld 10 seconden overgaan vooraleer iemand de telefoon beantwoordt.

Algemeen kwam de huurdersadviesraad tot besluit dat het theoretische antwoord van het bestuur bijna volledig omgezet werd in de praktijk. Met het oog op het verbeteren van de algemene klantvriendelijkheid verleende de huurdersadviesraad nog bijkomende adviezen aan de raad van bestuur. Het advies werd in de huurdersadviesraad van 07/10/2013 goedgekeurd en de raad van bestuur formuleerde een antwoord op 17/12/2013.

8.8.1.2 BIJEENKOMSTEN 2013

25 februari

- Gast spreker Jimmy Vancalbergh over het reilen en zeilen van Samenlevingsopbouw
- Aanzet thema 2013 'Onthaalbeleid' – bevraging huurders

11 juni

- Resultaten bevraging
- Aanzet formulering advies 'Onthaalbeleid'

7 oktober

- Goedkeuren advies 'Onthaalbeleid'
- Brainstorm thema 2014
- Voorbereiding VIVAS-bewonerscongres

30 november

- VIVAS-bewonerscongres

8.8.1.3 LEDEN 2013

In 2013 ging het zesde werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 18 actieve leden:

Adyns Monique, André Xavier, Bello Bozena, Bouteca Paulette, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Desmet Freddy, Deswarte Nicole, Dewiele Alice, Huyghe Ludo, Rassalle Annick, Serlet Georgette, Six Donald, Vandevoorde Lucien, Van Gelder Wilfried, Vansteenkiste Christa, Verhaegen Hortense, Verscheure Jean-Pierre.

In de aanloop van het nieuwe werkjaar in 2014 wensten Bouteca Paulette, Vansteenkiste Christa en Verscheure Jean-Pierre zich niet langer kandidaat te stellen als actief lid van de huurdersadviesraad

8.8.2 HET INFORMATIEBELEID

In 2013 stond de communicatie van De Mandel aan de huurders vooral in het teken van de verhuis van De Mandel naar de Groenestraat.

De jaarlijkse huurdersbrochure informeerde de huurders over de verhuis en over het vernieuwde bestuur van De Mandel. Op basis van het advies van de huurdersadviesraad en de meldpunten werden nog

andere thema's toegevoegd zoals, buurtactiviteiten, resultaten huurdersbevraging en nog meer info over het reilen en zeilen van De Mandel.

Daarnaast ontvingen alle huurders van De Mandel een nieuwjaarskaartje met aankondiging van de verhuis in januari 2013.

8.8.3 MELDPUNTEN

8.8.3.1 WERKING

De laatste jaren is het aanbod aan appartementen binnen De Mandel spectaculair gestegen. Algemeen gekend is dat de beheersinspanningen en de collectieve vragen bij appartementsbewoners een grotere begeleiding vereisen. Om deze reden heeft De Mandel ervoor geopteerd om in de grotere appartementsgebouwen meldpunten aan te stellen. Deze meldpunten nemen de verantwoordelijkheid op zich om zaken over de gemeenschappelijke delen door te geven aan De Mandel. De meldpunten kunnen bij de dienst Tweezijdig terecht om kleine en grote problemen aan te kaarten. Op deze manier wenst De Mandel het woongenot voor de appartementsbewoners te vergroten.

Om de meldpunten voldoende bij te staan worden ze driemaal per jaar bijeengeroepen. Niet alleen om informatie te krijgen van De Mandel, maar ook om eigen ervaringen uit te wisselen.

Vrijdag 8 maart

- Kennismaking nieuw kantoorgebouw
- Evaluatie strenge winter
- Info onderhoudscontracten

Vrijdag 28 juni

- Communicatie algemeen
- Infobrochure 2013
- Tevredenheidsenquête 'Onthaal'
- Kennismaking nieuwe meldpunten

Vrijdag 25 oktober

- Takenpakket meldpunt
- Nieuw onderhoudscontract lift

8.8.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

Op heden zijn 20 meldpunten actief in verschillende appartementscomplexen, nl.:

Gemeente	Gebouw	Meldpunt
Roeselare	Damberdshof	Lapeire Chris
Roeselare	St-Amandsstraat	Vanhulle Johan
Rumbeke	Ons Geluk	Vanzieleghem Omer
Roeselare	St-Elooisplein	Feys Norbert
Roeselare	Latour	Craeymeersch Marleen
Lichtervelde	De Hoop	Bourgeois Sophie
Gits	Vleterwonen	Vermeire Geert
Roeselare	Dumont Wyckhuysse	Dedeurwaerde José
Roeselare	De Schietspoele	Lefevere Emiel
Poperinge	De Oude Kliniek	Vandevoorde Lucien
Torhout	Lichterveldestraat	Descheemaecker Eric
Meulebeke	Pittemstraat/Wetstraat	Verholle Godelieve
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat	Casier Noël
Roeselare	H. Consciencestraat	Werbrouck Marina
Meulebeke	Zeveneiken	Defour Paul

Meulebeke	Zeveneiken	Roosenboom Patrick
Roeselare	Collievijverpark	Gheskiere Eddy
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein	Saelens Carl
Roeselare	Brugsesteenweg	Adyns Monique
Staden	De Carninstraat	Vermeersch Paul

8.8.4 BEWONERSVERGADERINGEN

8.8.4.1 BEWONERSVERGADERING NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUWEN

De dienst tweezijdig gaat prat op duidelijke communicatie op maat van de huurders. Om juiste informatie te geven op het juiste moment stellen we dat het belangrijk is om bij ingebruikname van een nieuw appartementsgebouw een informatievergadering te beleggen. Op deze manier willen we de bewoners niet alleen dicht bij De Mandel, maar ook dicht bij elkaar brengen. Tijdens de bijeenkomsten wordt aan de hand van een PowerPoint uitleg gegeven over de huurprijsberekening, de huurlasten, rechten en plichten van de bewoners en rechten en plichten van De Mandel,... De vergaderingen vinden steeds plaats in aanwezigheid van de verantwoordelijke werftoezichter en de dienst Tweezijdig. Met het oog op een goede opkomst laten we de bijeenkomsten steeds doorgaan in of in de nabijheid van het appartementsgebouw.

In 2013 vonden de bewonersbijeenkomsten plaats in volgende appartementsgebouwen:

- 02/05/2013 – Gourverneur Vramboutplein te Poperinge
- 12/09/2013 – De Carninstraat te Staden
- 15/10/2013 – Rijselstraat te Roeselare
- 16/10/2013 – Dorpsplein te Sint-Eloois-Winkel
- 22/10/2013 – Collievijverpark te Roeselare
- 23/10/2013 – Brugsesteenweg te Roeselare
- 07/11/2013 – Zeveneiken te Meulebeke

8.8.4.2 MAANDELIJKSE BIJENKOMSTEN BIJ VIVAS

VIVAS is het Vlaams netwerk van en voor sociale huurders en staat voor Vereniging Inwoners Van Sociale woningen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen bewonersgroepen. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting. Momenteel zijn er 17 bewonersgroepen betrokken. VIVAS wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform en heeft de memoranda (2014-2019) van het VHP voor de Vlaamse en federale regering mee onderschreven. Met VIVAS ijveren sociale huurders voor betaalbare sociale huisvesting, een leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid en betere communicatie tussen huurders en de sociale huisvesting. De huurdersadviesraad is aangesloten bij VIVAS en stuurt maandelijks een delegatie, nl. Erna De Clerck, Hortense Verhaegen en Hanne Mistiaen naar de stuurgroep van VIVAS.

In 2013 draaide de werking vooral rond de participatie van bewoners bij huisvestingsmaatschappijen. Op het bewonerscongres van 30 november werd bewonersparticipatie in Vlaanderen in vraag gesteld. Directeur Stefanie Vandabeele gaf een uiteenzetting over huurdersparticipatie bij De Mandel. Op deze manier werd bewonersparticipatie bij De Mandel voorgesteld als goed praktijkvoorbeeld. De dienst Tweezijdig, Erna De Clerck en Hortense Verhaegen waren actief betrokken bij de organisatie van het bewonerscongres.

8.9

VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN

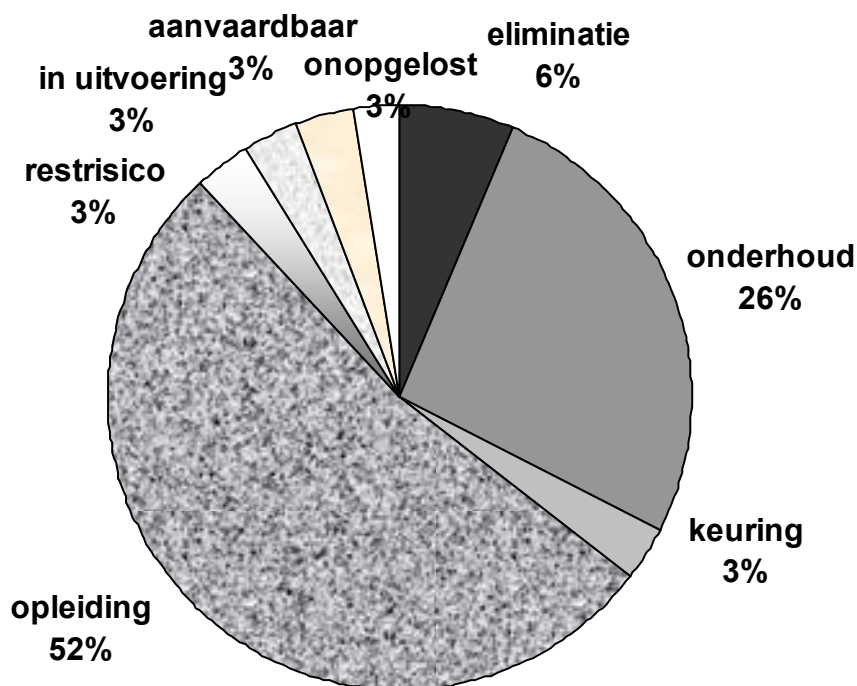
8.9.1

RISICOANALYSE

8.9.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?

In de risicoanalyse maken 201 arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst.

Van de oorspronkelijke 1189 risico's zijn er al 99 of 8% risico's geëlimineerd. 307 risico's zijn tijdelijk in orde gebracht en zijn nu onderworpen aan een periodieke controle of onderhoud. 48 zijn onderworpen aan een externe keuring. Verder zijn er 570 risico's waarbij een goede opleiding van de gebruiker vereist is om de risico's te verminderen. De instructies legt men vast per arbeidsmiddel. Periodiek is er een korte opleiding van deze instructies gegeven. Bij de overige 165 risico's zijn nog geen verdere stappen ondernomen.



Alle risico's hebben betrekking op handelingen. In De Mandel zijn er 37 verschillende handelingen. Een overzicht van de arbeidsmiddelen en de gevaren hierbij per handeling ziet u in bijgevoegde tabel.

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
algemeen	35	162
werken in de schrijnwerkerij	22	140
verblijven in het atelier	17	100
installeren sanitair	16	64
kantoorbediendewerk	15	92
afbraakwerken	12	114
metselen	11	59
tuinieren	9	69
laden en lossen	8	38
herstellen houtconstructies	7	39
herstellen elektriciteit	4	12
herstellen hellende daken	4	21
behandelen gevels	3	29

herstellen platte daken	3	26
herstellen schrijnwerkbeslag	3	12
ontstoppen afvoerleidingen	3	16
schoonmaken	3	12
verplaatsingen op de weg	3	21
dichten kelders	2	4
herstellen leidingen (water, gas)	2	4
herstellen pleisterwerk	2	6
onderhouden wagen	2	3
schilderwerken	2	16
decoratie en interieurwerken	1	
herstellen goten	1	1
herstellen smeedwerk	1	7
herstellen vloeren	1	
leegmaken woning	1	5
nazichten in een woning	1	18
ontkalken toevoerleidingen	1	5
ontstoppen schoorstenen	1	
Plaatsen garagepoort	1	3
plaatsen faience	1	8
plaatsen glas	1	10
reinigen putten	1	6
werftoezichter	1	15
onbepaald		52
	201	1189

8.9.1.2 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
Belangrijk risico, verbetering vereist	70	200
Risico mogelijk, aandacht vereist	20	70
Risico, misschien aanvaardbaar	0	20

De kwantiteit van de risico's is niet van doorslaggevende aard maar de kwaliteit namelijk de risicograad volgens de Kinney-methode zal bepalen welke risico's voorrang krijgen bij de behandeling.

In de 2 tabellen hieronder is een rangschikking gemaakt van de hoogste risicograden per risicotype. Hierbij zijn bij 3 risicotype's nog onmiddellijk verbeteringen vereist. Deze verbeteringen krijgen momenteel de hoogste prioriteit.

Risicotype	Risico-Evaluatie
valgevaar	270
brand- en ontploffingsgevaar	252
inademingsgevaar	150
breekgevaar	126
gevaar bij contact	126
klemgevaar	126
meesleurgevaar	126
algemeen gevaar	126
snijgevaar	126
stootgevaar	126
verwondingsgevaar	126
gevaar voor kneuzen	108
Lawaai	108
Pletgevaar	108
slechte houding	108
werken met schermen	100
direct aanrakingsgevaar	100
verbrandgevaar	84
Glijgevaar	63
gevaarlijk voor milieu	60
Hygiene	60
indirect aanrakingsgevaar	54
thermisch gevaar	36

8.9.2 RISICOBEBEERSING

8.9.2.1 PERIODIEKE VERGADERING VEILIGHEID

De betrokkenheid van de arbeiders is vergroot door de vergadering veiligheid telkens te laten bijwonen door minstens één arbeider.

Rekening houdend met de rangschikking van de risico's zal de preventieadviseur periodiek voorstellen doen waar een vermindering van een risico kan gebeuren.

In de vergadering veiligheid bespreekt men de agendapunten. Hieruit volgt een beslissing. Na goedkeuring van het verslag van de vergadering veiligheid onderneemt men de nodige acties en controleert de preventieadviseur nadien.

8.9.3

DE EXTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING

8.9.3.1 MEDISCHE ONDERZOEKEN

In 2013 zijn 22 medische onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek werd uitgevoerd door de afdeling medisch toezicht van PROVIKMO, de externe dienst preventie en bescherming. Alle werknemers zijn goed bevonden voor het werk.

Voornaam	Achternaam	Ploeg	Geb.datum	geslacht	M.O. datum
An	Callemeijn	schoonmaaksters	10/04/1981	Vrouw	29/08/2013
Carine	Cardoen	schoonmaaksters	16/02/1964	Vrouw	29/08/2013
Carine	Decleir	schoonmaaksters	18/03/1965	Vrouw	29/08/2013
Charlotte	Breyne	kantoorbedienden	30/08/1980	Vrouw	12/04/2013
Christ	Maertens	schilderwerken	12/05/1972	Man	29/08/2013
Didier	Vanderperre	schilderwerken	1/11/1969	Man	13/11/2013
Dieter	Vanderperre	schilderwerken	31/08/1986	Man	13/11/2013
Elien	Lernoult	kantoorbedienden	28/01/1991	Vrouw	29/08/2013
Elise	Binamé	kantoorbedienden	30/05/1982	Vrouw	29/08/2013
Fabian	De meyer	metzers/vloerders/dak	2/08/1962	Man	13/11/2013
Heidi	Lefevre	schoonmaaksters	20/04/1966	Vrouw	29/08/2013
Hendrik	Rabau	schrijnwerkers/timmerlieden	21/11/1953	Man	13/11/2013
Klaartje	Dejonghe	schoonmaaksters	8/01/1985	Vrouw	29/08/2013
Kris	De Witte	schrijnwerkers/timmerlieden	28/01/1967	Man	13/11/2013
Kris	Rondelé	schrijnwerkers/timmerlieden	25/04/1980	Man	13/11/2013
Mario	Decoene	schilderwerken	27/10/1968	Man	13/11/2013
Nadine	Proot	schoonmaaksters	7/10/1966	Vrouw	29/08/2013
Patrick	Boudry	huisbewaarders	2/01/1960	Man	13/11/2013
Peter	De Loose	loodgieters/elektriciens	15/04/1971	Man	13/11/2013
Roby	Dedrie	loodgieters/elektriciens	29/03/1963	Man	13/11/2013
Ronny	Verpoucke	schilderwerken	4/11/1954	Man	13/11/2013
Yvan	Bouten	metzers/vloerders/dak	16/10/1958	Man	4/09/2013

8.9.3.2 BEDRIJFSBEZOEKEN VAN PROVIKMO

In 2013 is Provikmo langs gekomen voor een bezoek aan de nieuwe burelen.

8.9.3.3 VEILIGHEIDSKEURINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2013 zijn er 10 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

Toestellen	Periodiciteit	Uitgevoerd
24 liften	Jaarlijks	Ja
370 brandblustoestellen	Jaarlijks	Ja
52 brandhaspels	Jaarlijks	Ja
1 pressmachine	Jaarlijks	Nieuw
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks	Ja
1 kettlingtakel, treklier en 1 kettling en 5 hijsbanden	jaarlijks, aanvaard door Van Hemelen	Ja
3 oprolhaspels, 5 verlengkabels en 1 licht	Jaarlijks	Ja
20 EHBO verbandkisten	Jaarlijks	Ja
2 verwarmingsinstallaties	Jaarlijks	Ja
8 wagens, 5 vrachtwagens en 2 aanhangwagens	Jaarlijks	Ja

8.9.4

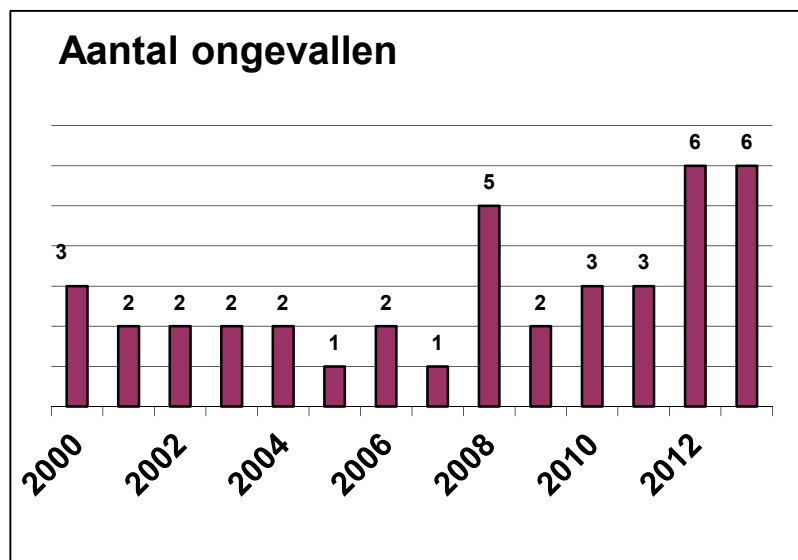
ALLERLEI

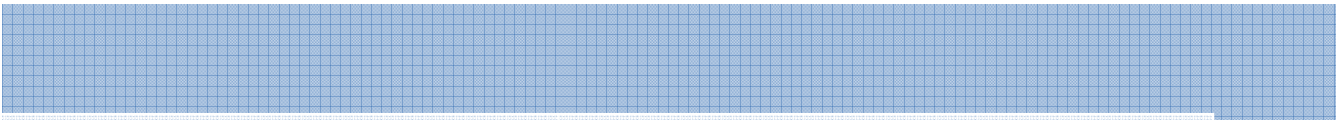
8.9.4.1 ARBEIDSONGEVALLEN

In 2013 zijn er 6 (5 in 2012) arbeidsongevallen gebeurd.

Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2013 is als volgt:

Werknemer	Ploeg	A/B	Datum	Tot	Letsel
Patrick Boudry	huisbewaarder	Arb.	26/09/2013	26/09/2013	snijwonde aan bovenkant hoofd
Yvan Bouten	metsers/dakwerkers	Arb.	22/08/2013	09/09/2013	spierscheur
Carine Declair	schoonmaaksters	Arb.	12/06/2013	12/06/2013	snijwonde in linker duim
Roby Dedrie	loodgieters/elektriciens	Arb.	08/05/2013	22/05/2013	hoofdletsel
Roby Dedrie	loodgieters/elektriciens	Arb.	13/03/2013	25/03/2013	meniscus letsel bij uitglijden
Carine Cardoen	schoonmaaksters	Arb.	15/01/2013	15/01/2013	val van fiets en gevallen op heup





FINANCIEEL

9 FINANCIËEL

9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2012 EN 31.12.2013

	2013	2012
Gebouwen	€ 303.220.619,73	€ 286.214.723,38
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 12.048.488,52	€ 10.657.794,05
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.648.207,05	€ 2.520.271,67
Installaties centrale verwarming	€ 13.463.926,15	€ 12.489.659,63
Liften	€ 594.601,64	€ 546.476,42
Waterverwarmers	€ 743.875,03	€ 724.168,77
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.301.142,83	€ 1.020.074,04
SUBTOTAAL	€ 336.132.692,85	€ 314.284.999,86
Afschrijvingen	-€ 65.956.687,01	-€ 58.505.440,65
SUBTOTAAL	€ 270.176.005,84	€ 255.779.559,21
Onbebouwde gronden	€ 26.496.543,77	€ 26.645.312,94
Bebouwde gronden	€ 37.450.391,70	€ 35.908.871,74
TOTALE BOEKWAARDE	€ 334.122.941,31	€ 318.333.743,89

9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 15.332.132,52 (€ 22.177.896,89 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 70 projecten :

Roeselare, Krottegem fase 2 OL.Vrouwstraat St.Hubrechtstraat 37 app	€ 4.392.430,16
Beselare, Geluwestraat 8 w 2 app vervangingsbouw	€ 65.874,82
Torhout, OL Vrouwstraat 5 w renovatie	€ 2.112,39
Roeselare, St.Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 156.053,19
Ardoioe, Eekhoutstraat 31-33 fase 2 – 10 w nieuwbouw	€ 6.796,54
Staden, Grote Veldstraat 7 w vervangingsbouw	€ 2.573,11
Zonnebeke, Langemarkstraat Hof van Brabant 7 sen.woningen	€ 24.297,72
Zonnebeke, Albertstraat 25 huurwoningen	€ 41.197,49
Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg sanering	€ 231.580,94
Diksmuide, Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 20.335,90
Staden, Sint-Jansstraat – 16 app	€ 332.648,72
Rumbeke, Dweersstraat fase 2 – 28 app nieuwbouw	€ 161.163,72
Poelkapelle, Kapelmeers – 9 woningen	€ 27.706,65
Roeselare, Cichoreistraat zaal Gudrun – 7 app	€ 403,77
Oudenburg, Ettelgemsestraat 34 sen.app 4 woningen nieuwbouw	€ 13.929,89
Lichtervelde, Statiestraat De Hoop 9 appartementen nieuwbouw	€ 136.704,28
Lichtervelde, E.Claeslaan fase E – 9 huurwoningen	€ 524.693,93
Oostnieuwkerke, Kouter 8 w nieuwbouw	€ 162,88
Torhout, Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 w nieuwbouw	€ 61.811,90
Moorslede, Gentsestraat – 19 huurwoningen	€ 5.008,70
Torhout, Amazonestraat 18 huurwoningen	€ 24.666,59
Torhout, Elbestraat 10 w nieuwbouw	€ 3.025,00
Oostnieuwkerke, Slijperstraat Spanjestaat 10 huurwoningen	€ 37.374,55
Poperinge, Keikopwijk 3 woningen renovatie	€ 70,34
Roeselare, Meiboomkwartier 29w renovatie 8 w vervangingsbouw	€ 4.399.280,13
Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg sloop	€ 316.108,93

Torhout, koer Vantuynne – 36 app	€ 1.887,60
Zarren, Stadenstraat De Kring 2 app + 12 woningen	€ 78.609,91
Meulebeke, Tuinwijk 15 vervangingsbouw	€ 15,98
Roeselare, Sint-Elooisplein hellend vlak	€ 72.227,71
Poperinge, Bellestraat – 9 woningen en 6 appartementen	€ 49.618,89
Lichtervelde, F.Timmermanslaan 4 woningen nieuwbouw	€ 104.492,24
Langemark, Boterbloemstraat – 11 woningen	€ 14.125,30
Rumbeke, Knokuilstraat 40 appartementen nieuwbouw	€ 12.468,54
Koekelare, De Mokker Tuinwijk 12 woningen	€ 496.621,33
Oostnieuwkerke, Engels Hof 6 woningen vervangingsbouw	€ 31.376,51
Torhout, Leopoldstraat 4 woningen renovatie	€ 55.754,91
Zonnebeke, Guido Gezellelaan 6 woningen	€ 10.851,19
Roeselare, Sint Elooisplein sloop 34 woningen	€ 1.281,60
Emelgem, Prinsessestraat Kouterweg 6 huurwoningen	€ 14.942,27
Hooglede, Amersveldestraat 4 appartementen nieuwbouw	€ 82.336,00
Torhout, Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat 23 woningen renovatie	€ 69.910,76
Dadizele, Kapelleveld fase 2 23 huurwoningen	€ 83.505,25
Emelgem, Prinsessestraat klooster 31 appartementen nieuwbouw	€ 88.802,95
Emelgem, Prinsessestraat 31 appartementen (CBO)	€ 1.994.733,43
Gits, Bruggesteeweg Stationsstraat 14 huurappartementen	€ 61.570,15
Ledegem, Stationsstraat 3 appartementen vervangingsbouw	€ 38.444,33
Roeselare, Rijselstraat 9 appartementen vervangingsbouw	€ 30.866,72
Diksmuide, Ijzerlaan Le Meridien 27 appartementen	€ 23.896,90
Roeselare, Sparstraat renovatie 23 woningen	€ 50.533,23
Koekelare, afbraak Tuinwijk 14	€ 7.459,27
Ledegem, slopen café Stationsstraat	€ 10.144,03
Roeselare, Dumont Wyckhuyze fase 2 a	€ 5.887,35
Beselare, Kerkplein 6 huurappartementen	€ 22.364,03
Roeselare, Rodenbachwijk fase V Sneyssensstraat 36 huurwoningen	€ 663.822,99
Hooglede, Kleine Stadenstraat 20 huurwoningen	€ 714,69
Staden, Sint-Jansstraat 16 sloop	€ 25.231,88
Ichtegem, Abdijstraat St.Bertinuslaan 4 huurwoningen	€ 12.789,14
Moorslede, Passendaalsestraat 8 huurwoningen	€ 25.489,58
Meulebeke, Bonestraat 30 appartementen	€ 1.288,65
Roeselare, Spoelstraat 22 woningen	€ 22.002,31
Diksmuide, Tuinwijk fase 2 – 12 huurappartementen	€ 756,25
Diksmuide, Kasteelstraat De Kaai 14 huurappartementen	€ 8.009,72
Zonnebeke, Hof van Brabant sloop	€ 11.524,77
Roeselare, Ardoisesteeweg Mandellaan fase IV – 44 woningen	€ 19.429,84
Poperinge, Bellestraat sloop 8 woningen	€ 21.217,92
Roeselare, Collievijverpark fase III sloop 10 huurwoningen	€ 1.968,13
Roeselare, Sint Elooisplein sloop 5 huurwoningen	€ 871,20
Torhout, koer Vantuynne sloop 5 huurwoningen	€ 2.878,78
Roeselare, Vijfwegenstraat renovatie 8 garages	€ 71,39
Beveren, Ridderstraat 43-45 vervangingsbouw 2 huurwoningen	€ 11.324,67
TOTAAL	€ 15.332.132,53

9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg – 11 koopwoningen	€ 19.275,04
Torhout, Amazonestraat fase 2 – 4 koopwoningen	€ 5.393,76
Zonnebeke, Langemarkstraat – 5 koopwoningen	€ 7.830,68
Ruiselede, Ommegangstraat fase 2 – 16 koopwoningen	€ 1.571.234,69
Wielsbeke, Boffonstraat Molenstraat – 7 koopwoningen	€ 11.418,52
Lichtervelde, E.Claeslaan fase E – 8 koopwoningen	€ 435.088,90
Moorslede, Gentsestraat – 22 koopwoningen	€ 4.793,01

Dadizele, Kapelleveld fase 2 – 12 koopwoningen	€ 31.164,25
Oostrozebeke, Ettingen – 10 koopwoningen	€ 594.823,28
Oostrozebeke, Palingstraat fase 1 – 14 koopwoningen	€ 15.364,18
Ooigem, Voetweg – 8 koopappartementen	€ 183.823,68
Oostnieuwkerke, Slijperstraat – 11 koopwoningen	€ 18.984,83
Emelgem, Prinsessestraat – 6 koopwoningen	€ 9.265,80
St.Eloois-Winkel, De Hoogte – 7 koopwoningen	€ 112.952,99
Roeselare, Dumont Wyckhuysse – 12 koopwoningen	€ 112.047,66
Zarren, Stadenstraat De Kring – 8 koopwoningen	€ 8.103,03
Gits, Stationsstraat – 11 koopappartementen	€ 66.075,90
Hoogdele, Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 590,65
Ardoeie, Eekhoutstraat fase 2 – 9 koopwoningen	€ 14.999,52
Zonnebeke, Guido Gezellelaan – 2 koopwoningen	€ 2.896,13
Roeselare, Dumont Wyckhuysse – 28 koopwoningen	€ 16.992,36
Roeselare, Collievijverpark fase 3 – 7 koopwoningen	€ 795,00
Oostnieuwkerke, Noordstraat – 4 koopwoningen	€ 24.555,10
Meulebeke, Tuinwijk – 4 koopwoningen	€ 22.811,40
Wielsbeke, Zwingelkotstraat – 2 koopwoningen	€ 795,00
Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg – 12 koopwoningen	€ 15.846,05
Oostrozebeke, Palingstraat fase 2 – 11 koopwoningen	€ 7.937,85
TOTAAL	€ 3.321.169,97

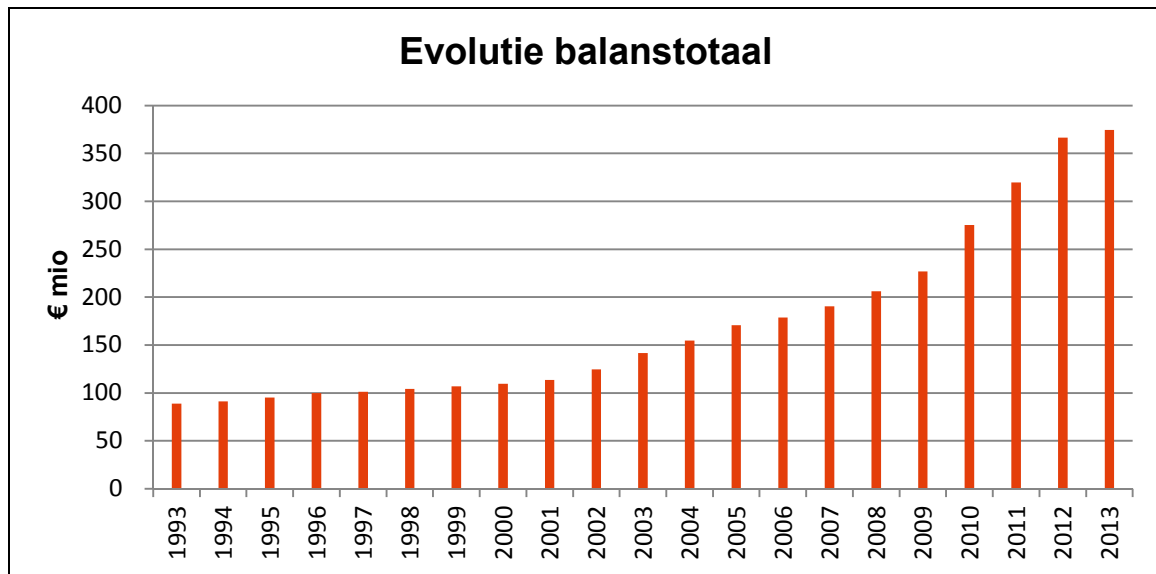
9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Poperinge, Sint Andrieshof – 12 koopwoningen	€ 557.303,53
Meulebeke, Kerkemeersen fase 2 – 11 koopwoningen	€ 503.919,50
Staden, Blommenwijk fase F – 16 koopwoningen	€ 1.895.367,13
Ruiselede, Ommegangstraat fase 1 – 17 koopwoningen	€ 270.684,44
Torhout, Verdonstraat 12 (wederingekochte koopwoning)	€ 186.556,00
TOTAAL	€ 3.413.830,60

9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1993- 2013

jaar	balanstotaal
1993	€ 88.973.469,02
1994	€ 91.345.415,01
1995	€ 95.035.103,81
1996	€ 99.943.306,75
1997	€ 101.336.790,62
1998	€ 104.269.941,60
1999	€ 106.998.715,29
2000	€ 109.677.968,83
2001	€ 113.654.679,08
2002	€ 124.628.209,55
2003	€ 141.603.477,59
2004	€ 154.507.615,91
2005	€ 170.675.645,96

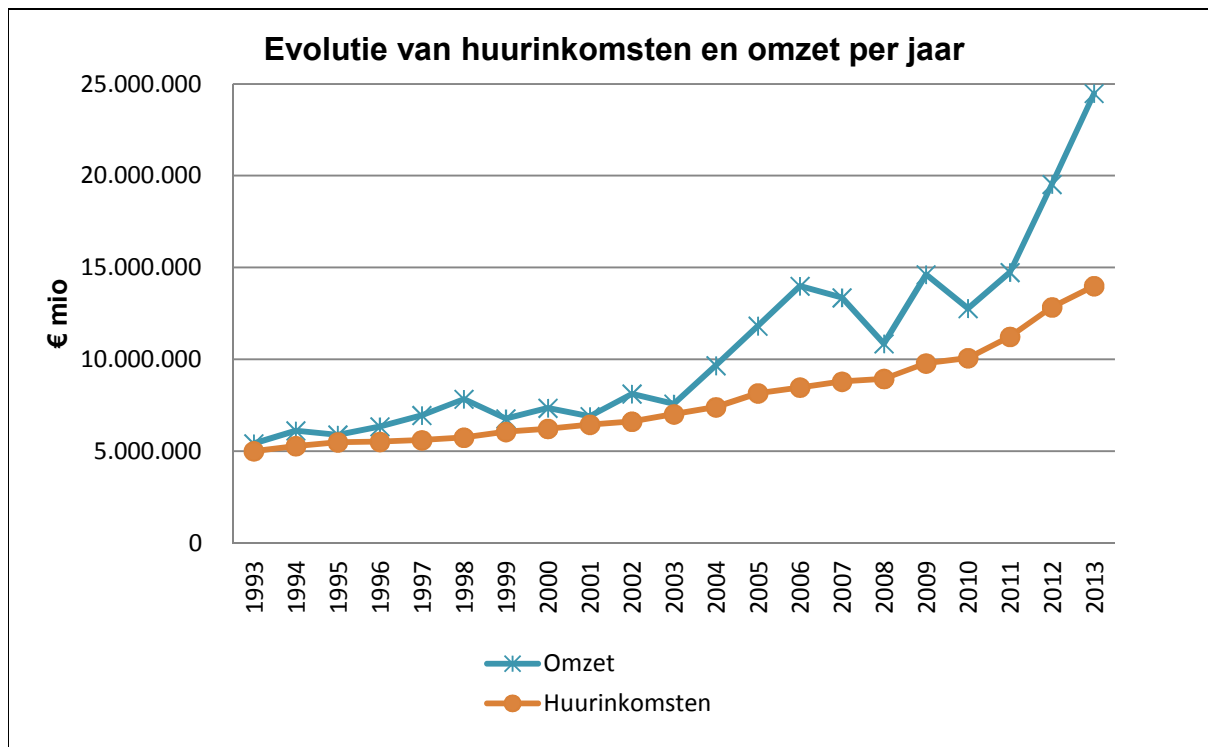
2006	€ 178.828.259,28
2007	€ 190.364.450,61
2008	€ 206.040.346,97
2009	€ 226.742.877,84
2010	€ 275.239.480,30
2011	€ 319.772.165,06
2012	€ 366.626.228,29
2013	€ 374.420.772,50



9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1993-2013

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
1993	€ 5.407.012,71	€ 5.001.021,22
1994	€ 6.112.366,07	€ 5.278.662,96
1995	€ 5.888.097,37	€ 5.486.026,71
1996	€ 6.337.497,12	€ 5.511.343,98
1997	€ 6.949.223,97	€ 5.599.115,71
1998	€ 7.833.884,09	€ 5.742.340,31
1999	€ 6.772.845,82	€ 6.052.441,75
2000	€ 7.342.357,59	€ 6.219.152,01
2001	€ 6.891.982,28	€ 6.445.112,78
2002	€ 8.118.994,14	€ 6.613.517,71
2003	€ 7.567.875,99	€ 7.012.634,83
2004	€ 9.659.940,79	€ 7.396.850,06
2005	€ 11.817.160,71	€ 8.153.996,68
2006	€ 13.988.176,41	€ 8.468.918,78
2007	€ 13.358.588,84	€ 8.789.005,17
2008	€ 10.852.035,34	€ 8.939.583,97

2009	€ 14.615.317,56	€ 9.782.823,22
2010	€ 12.776.166,87	€ 10.070.342,14
2011	€ 14.733.877,83	€ 11.232.894,51
2012	€ 19.530.394,87	€ 12.838.545,89
2013	€ 24.486.069,08	€ 13.994.204,90



9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2013

Het resultaat van het boekjaar 2013 bedraagt € 3.489.925,06. Na enkele jaren van negatieve resultaten, toont de jaarrekening van De Mandel opnieuw een positief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
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
2011	€ 33.217,11
2012	-€ 291.323,33
2013	€ 3.489.925,06

9.4.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2012	2013	2013 tov 2012
UITGAVEN			
Handelsgoederen (60)	€ 4.386.735,71	€ 7.767.850,76	€ 3.381.115,05
Diensten en diverse goederen (61)	€ 4.534.147,17	€ 3.334.778,57	-€ 1.218.110,30
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€ 2.319.675,95	€ 2.525.122,74	€ 205.446,79
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€ 7.029.560,30	€ 8.198.574,63	€ 1.169.014,33
Andere bedrijfskosten (64)	€ 1.166.586,95	€ 1.394.714,72	€ 246.869,47
Financiële kosten (65)	€ 3.369.762,39	€ 3.428.632,64	€ 58.870,25
Uitzonderlijke kosten (66)	€ 195.883,19	€ 571.366,85	€ 375.483,66
INKOMSTEN			
Omzet (70)	€ 19.530.394,87	€ 25.954.154,79	€ 6.423.759,92
Geactiveerde interne productie (72)	€ 213.559,14	€ 196.372,11	-€ 17.187,03
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€ 1.270.070,09	€ 1.737.674,66	€ 467.604,57
Financiële opbrengsten (75)	€ 713.497,02	€ 782.765,25	€ 69.268,23
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€ 653.700,16	€ 3.212.877,68	€ 2.559.177,52

9.4.1.1 HANDELSGOEDEREN

Hierin zitten de bouwactiviteiten en de verkopen van de koopwoningen. Op moment van opbouw hebben ze geen invloed op het resultaat. Pas wanneer de woningen verkocht worden, komen ze terug in het resultaat via de voorraadwijzigingen.

In 2013 verkocht De Mandel 45 sociale koopwoningen tegenover 34 in 2012. Dit verklaart meteen de stijging.

9.4.1.2 DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN

Dit onderdeel van de uitgaven bevat o.a. kantoor en administratiekosten, onderhoud en herstellingen, verbruikskosten water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten en kosten van akten en gerechtskosten.

De daling zit bij de onderhoudskosten. In 2012 werd ruim 1 miljoen euro uitgegeven aan groot onderhoud van het patrimonium. In 2013 gebeurde dit niet.

9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Er is een lichte stijging in de personeelskosten merkbaar. Enerzijds door uitbreiding van het personeelsbestand en anderzijds door de tweejaarlijkse verhoging van de weddeschalen van de bedienden

9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

We merken een grote stijging in deze rubriek door de grote toename van de materiële vaste activa. In 2013 werden ongeveer 140 woongelegenheden opgeleverd. Daarnaast werd in 2013 het volledig nieuw kantoorgebouw voor het eerst afgeschreven.

Er werden 53 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 107.000 euro.

De voorziening voor groot onderhoud voor de komende vijf jaar werd verminderd met 62.000 euro.

9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Deze steeg met 230.000 euro, wat logisch is gezien de grote toename van het patrimonium de laatste 2 jaar.

9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN

De intresten verbonden aan schulden stegen met 75.000 euro en er werden 11.000 euro meer intercalaire intresten geactiveerd. De diverse financiële kosten daalden met 5.000 euro. Dit zorgt voor een stijging van de financiële kosten van ongeveer 59.000 euro

9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN

De grote stijging van de uitzonderlijke kosten is te verklaren door het uitboeken van de verkochte woningen (31), de gesloopte woningen (project Gitsestraat-Bobijnstraat) en de drie vernielde woningen in de Ridderstraat te Beveren en de Stijn Streuvelslaan 14 te Ledegem.

9.4.1.8 OMZET

De oorzaak van de aanzienlijke stijging is te verklaren door de stijging van het huurpatrimonium. Dit zorgt uiteraard voor een stijging van de huurinkomsten. Daarnaast heeft De Mandel 45 koopwoningen verkocht in 2013 (34 in 2012). De verkoopopbrengsten van koopwoningen zijn een onderdeel van de omzet.

9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE

We merken een daling die te verklaren is door een afname van het aantal lopende werven.

9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Deze categorie omvat o.a. huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (daling), vergoeding leningen VMSW (lichte stijging), recuperatie van kosten (lichte stijging) verkoop aanbestedingsdossiers koopwoningen (lichte stijging), vergoeding voortijdige verkopen (stijging), correcties op te innen subsidies (daling).

De grootste stijging is te vinden bij de schadevergoeding van de verzekeringsmaatschappij. De dossiers Ridderstraat en Stijn Streuvelslaan zijn samen goed voor ongeveer 650.000 euro.

9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN

We merken een stijging van ongeveer 70.000 euro te wijten aan een stijging van de intresten op de gewone rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 30.000 euro. Daarnaast is er een stijging van de interestsubsidies van de nieuwe FS3-leningen.

9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

De uitzonderlijke opbrengsten zijn gestegen met 2.500.000 euro. In de loop van 2013 werden 31 huurwoningen verkocht (28 openbaar en 3 aan zittende huurder) tegenover 8 huurwoningen in 2012. De verkoopopbrengsten van huurwoningen worden beschouwd als uitzonderlijke opbrengsten. De verkoop van huurwoningen verklaart een stijging van de uitzonderlijke opbrengsten met 2.400.000,00 euro. Daarnaast werden meer premies ontvangen (100.000 euro).



ALGEMENE VERGADERING

10 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten

10.1 GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING

Overeenkomstig artikel 30 van de Statuten moet de gewone Algemene Vergadering plaats vinden op de laatste dinsdag van de maand april volgend op het afgesloten boekjaar om achttien uur op de plaats zoals in de oproepingsbrief zal worden vermeld, om het verslag te horen over de toestand van de vennootschap, kennis te nemen van de jaarrekening die ter goedkeuring wordt voorgelegd en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en aan de commissaris te verlenen kwijting.

De jaarrekening, het verslag van de raad van bestuur en de kandidaturen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der leden op **29 april 2014 om 18.00 uur**

10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2013, 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 2013, worden ter goedkeuring voorgelegd.

10.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de BVBA Van Cauter – Saeys, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2013.

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 2013.

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 2013.

10.7 AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS

In 2013 hebben geen personen verzocht om aandeelhouder te worden van De Mandel.

10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN

In 2013 heeft mevrouw Douifi Dalila verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezit (40 aandelen), terug door De Mandel te laten inkopen

10.9 OVERDRACHT VAN AANDELEN

In 2013 hebben geen vennoten verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een andere vennoot.

In 2013 hebben volgende aandeelhouders verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een niet-vennoot:

De heer Flipts Piet (511 aandelen) verzocht per schrijven van 23 april 2013 om zijn aandelen over te dragen aan mevrouw Kathleen Flipts, Meensesteenweg 23/ bus 11, 8800 Roeselare

De heer Jacques Gryspeerdt (190 aandelen) verzocht per schrijven van 15 juli 2013 om zijn aandelen over te dragen aan mevrouw Gryspeerdt Katrien, Koestraat 176, 8800 Roeselare

10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT

In 2013 werden één bijkomende vergoeding betaald aan bvba Van Cauter - Saeys buiten het mandaat van commissaris: factuur dd. 5 april 2013 ten bedrage van 3.025 euro voor het commissarisverslag mbt wijziging maatschappelijk doel De Mandel nav de statutenwijziging dd. 24 april 2012.

10.11 BENOEMEN NIEUWE BESTUURDERS INGEVOLGE DE NIEUWE SAMENSTELLINGEN VAN DE GEMEENTEBESTUREN SEDERT 1 JANUARI 2013

Ten gevolge van de nieuwe samenstelling van het gemeentebestuur werd voor de gemeente Hooglede een nieuwe bestuurder voorgedragen. Dit is de heer Rik Debeaussaert ter vervanging van mevrouw Jaqueline Debrauwere.

Overeenkomstig artikel 15 van de statuten, dat bepaalt dat het mandaat van de bestuurders die de Provincie, de Gemeente en het Openbaar Centrum voor maatschappelijk welzijn vertegenwoordigen, van ambtswege vervalt op vraag van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, werd de hierboven genoemde voorgedragen bestuurder vanaf de eerste vergadering volgend op de schriftelijke kennisgeving uitgenodigd.

Op die vergaderingen werd hij voorlopig aanvaard in afwachting van de definitieve benoeming op de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Rik Debeaussaert tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 24 september

2013 om het mandaat te voleindigen van mevrouw Jaqueline Debrauwere dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

10.12 BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT

Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders :
Mevrouw Loes Vandromme als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
Mevrouw Linda Devisch als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Hans Blomme als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Jackie Verhoye als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Jurgen Vanlerberghe als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders
De heer Vic Verbrugge als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

Overeenkomstig artikel 31 van de statuten stelt de raad van bestuur de herkiezing voor van volgende personen als bestuurder tot de algemene vergadering van het jaar 2019:
Mevrouw Loes Vandromme als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
Mevrouw Linda Devisch als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Hans Blomme als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Jackie Verhoye als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
De heer Jurgen Vanlerberghe als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders
De heer Vic Verbrugge als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders.
De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten

10.13 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT

10.13.1 GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe NFS2-systeem (2008), heeft De Mandel, als enige maatschappij, heel sterk geïnvesteerd in nieuwe projecten en in de aankoop van goede woningen, gefinancierd met NFS2-leningen.

Uit de financiële planning van De Mandel blijkt echter reeds jaren dat dit systeem zorgt voor sterke tekorten voor de maatschappij. Structurele tekorten die niet zullen opgelost worden door het nieuwe FS3-financieringssysteem aangezien dit nieuwe systeem enkel geldt voor de nieuwe projecten.

De Mandel wordt met andere woorden in de nabije toekomst sterk afhankelijk van de GSC, de Gewestelijk Sociale Correctie.

Volgens interne berekeningen zal De Mandel ten vroegste in 2015 GSC uitbetaald krijgen. Niettemin dient de vraag gesteld te worden in hoeverre deze subsidie in de huidige vorm zal blijven bestaan. Immers, steeds meer maatschappijen worden voor een steeds groter bedrag afhankelijk van deze subsidie, doch de Vlaamse Overheid heeft hiervoor niet voldoende budget beschikbaar. Bijgevolg mag het beleid van De Mandel geenszins hierop afgestemd worden.

10.13.2 NIEUW FINANCIERINGSSYSTEEM (FS3)

Het nieuwe financieringssysteem biedt een betere oplossing voor de toekomstige projecten, maar is zeker nog niet optimaal (zie ook aandachtspunten 2012).

Niettemin heeft De Mandel op vandaag een openstaand saldo NFS2-leningen van € 127 mio (zonder rekening te houden met de reeds toegekende financieringen, waarvan er nog geen opnames zijn gebeurd), waarvan er reeds € 96 mio geconsolideerd zijn. Voor al deze projecten blijft De Mandel gedurende de komende 33 jaar een verlies per woning hebben van gemiddeld € 2.000.

Het nieuwe systeem FS3 vangt dus de verliezen van alle deze lopende NFS2-leningen niet op. De GSC evenmin, zo blijkt. Enkel (een stuk van) de verliezen van de toekomstige projecten worden opgelost. Hierdoor zal De Mandel met een structureel tekort voor al haar projecten uit 2009-2010-2011 blijven kampen.

Geen enkele SHM heeft in die periode zoveel gebouwd en gekocht als De Mandel. Geen enkele SHM voelt dan ook deze problematiek zo zwaar aan als De Mandel. De Mandel zal de komende jaren steeds inkomstenbronnen moeten zoeken om financieel in evenwicht te blijven. Het blijft bijgevolg aangeraden

10.13.3 NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224 TE ROESELARE

Sedert 28 januari 2013 zijn alle personeelsleden van De Mandel gehuisvest in de kantoren in de Groenestraat 224 te Roeselare. De bouw van deze kantoren betekent een belangrijke investering voor De Mandel

10.13.4 RENOVATIESTOP

Op 5 maart 2012 kondigde de VMSW aan dat er onvoldoende budget is om alle renovatieprojecten te financieren. De VMSW zag zich genoodzaakt om een algemene stop toe te passen mbt nieuwe aanbestedingen in door de VMSW gefinancierde renovatiedossiers vanaf 6 maart 2012. Ook voor het jaar 2013 blijft de "renovatiepauze" gelden.

Er is (voorlopig) geen stop voor projecten met vervangingsbouw van eigen patrimonium. De raad van bestuur keurde in dit kader op 25 juni 2013 de herbouw- en renovatieplanning goed.

10.13.5 WINST BIJ VERKOOP VAN KOOPWONINGEN

Koopwoningen hebben een positieve invloed op de liquide middelen van De Mandel. Het is echter belangrijk te vermelden dat de koopwoningen met een zekere winst moeten kunnen worden verkocht. Bij verkoop van koopwoningen is winst op grond enkel mogelijk bij gronden die reeds lang geleden aangekocht werden. De voorraad van deze gronden neemt jaarlijks sterk af en is bijna volledig benut. Nieuwe gronden dienen aan marktprijs gekocht worden en zullen bij verkoop zeker niet meer eenzelfde winst genereren.

10.14 CORPORATE GOVERNANCE

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance (transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid).

In 2013 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 53.918,55 (tegenover € 67.783,32 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 2.266,32 (tegenover € 3.929,62 vorig jaar).

Ingevolge de aanstelling van de directeur, mevrouw Stefanie Vandenabeele, op 4/9/2012 heeft de raad van bestuur op 23/10/2012 haar akkoord gegeven om de weddenschaal A215 met 5 jaar geldelijke anciënniteit toe te kennen.

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.15 INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN

Overeenkomstig artikel 23 van de statuten mag aan de bestuurders een zitpenning worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld.

De Algemene Vergadering besliste in de vergadering van 24 april 2006 om de zitpenningen te bepalen op 171,17 euro, zowel voor de vergaderingen van de raad van bestuur als voor de vergaderingen van het directiecomité. Deze bedragen werden sedertdien niet geïndexeerd.

De raad van bestuur adviseerde in de vergadering van 26 maart 2013 tot de Algemene Vergadering om de zitpenningen jaarlijks te indexeren met 2% vanaf 1 januari 2014.

De Algemene Vergadering ging hiermee akkoord in de vergadering van 23 april 2013.

Per schrijven van 15 mei 2013 vraagt het agentschap Inspectie RWO dat de Algemene Vergadering, in uitvoering van en verwijzend naar de genomen beslissing, jaarlijks het geïndexeerde bedrag goedkeurt.

Vanaf 1 januari 2014 zal er een zitpenning van 174,59 euro per vergadering uitgekeerd worden.

Vanaf 1 januari 2015 zal er een zitpenning van 178,08 euro per vergadering uitgekeerd worden.



VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RvB

UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 8 APRIL 2014

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.

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 2013 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 2013 werd een bedrag van € 3.334.778,57 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.525.122,74.

Voor eensluidend verklaard,

Daniël Vanpoucke
Voorzitter

BIJLAGEN

BIJLAGEN:

11.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL-HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

**CVBA DE MANDEL met sociaal oogmerk
Groenestraat 224
8800 ROESELARE**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

BOEKJAAR 2013

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 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 374.420.772,50 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 3.489.925,06

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 inlichtingen 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 2013 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 8 april 2014.

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

