

# INHOUDSTAFEL



# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>3</b>
<b>0. AFKORTINGEN</b> .....	<b>17</b>
<b>I. DE MANDEL: WEGWIJS</b> .....	<b>21</b>
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL .....	21
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL .....	22
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2014.....	23
1.3.1 Voorzitter.....	23
1.3.2 Ondervoorzitter.....	23
1.3.3 Leden.....	23
1.3.4 Directiecomité op 31 december 2014.....	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
<b>2 AANDACHTSPUNTEN IN 2014</b> .....	<b>35</b>
2.1 BELEIDSNOTA 2014 – MINISTER VAN WONEN .....	35
2.1.1 Aanbod sociaal wonen .....	35
2.1.2 Sociaal kopen.....	36
2.1.3 Sociaal lenen.....	36
2.1.4 Sociaal huren .....	36
2.1.5 Sociale woonactoren.....	37
2.2 AFSCHAFFING SUBSIDIES KOOPWONINGEN .....	38
2.3 EEN NIEUWE WEBSITE .....	39
2.4 LEEGSTAND SOCIALE WONINGEN .....	40
<b>3 BOUWACTIVITEITEN</b> .....	<b>45</b>
3.1 OPLEVERINGEN .....	45
3.1.1 Definitieve opleveringen .....	45
3.1.1.1 Roeselare, Collievijverpark - 32 huurappartementen, 44 garages.....	45
3.1.1.2 Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 2 huurwoningen, 12 garages (renovatie).....	45
3.1.1.3 Roeselare, Gitsestraat / Bobijnstraat - 18 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.4 Poperinge, Bellestraat - 8 huurwoningen (sloop).....	45
3.1.1.5 Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	45
3.1.1.6 Staden, de Carninstraat - 21 huurappartementen (nieuwbouw) .....	45

3.1.1.7	Houthulst, Kerkstraat / Printaniastraat - 7 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.8	Diksmuide, IJzerlaan / Gasthuisstraat - 27 huurappartementen, 18 garages (nieuwbouw (afwerking))..	46
3.1.1.9	Rumbeke (Roeselare), Sint-Rochusstraat (nieuwbouw fietsenberging) .....	46
3.1.1.10	Roeselare, Rijselstraat / Meensesteenweg - 7 huurappartementen (vervangingsbouw).....	46
3.1.1.11	Roeselare, Brugssteenweg - 26 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.12	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Bogaardwegel - 4 huurwoningen (nieuwbouw).....	46
3.1.1.13	Roeselare, Groenestraat (installatie technieken) .....	46
3.1.1.14	Roeselare, Groenestraat (lift) .....	46
3.1.1.15	Roeselare, Groenestraat (installatie CV).....	47
3.1.1.16	Roeselare, Groenestraat (buitenbetegeling).....	47
3.1.1.17	Roeselare, Groenestraat (meubilair) .....	47
3.1.1.18	Roeselare, Collevijverpark - 10 huurwoningen (sloop).....	47
3.1.1.19	Zonnebeke, Langemarkstraat (sloop).....	47
3.1.1.20	Roeselare, Kattenstraat / Désiré Mergaertstraat - 48 huurappartementen, 48 garages (vervangingsbouw).....	47
3.1.1.21	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Kerkstraat - 10 huurwoningen, 10 garages (nieuwbouw).....	47
3.1.1.22	Staden, Koornbloemweg / Lelieweg / Krokusweg - 16 huurwoningen, 16 koopwoningen, 32 garages (nieuwbouw).....	47
3.1.2	<b>Voorlopige opleveringen</b> .....	48
3.1.2.1	Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat - 36 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	48
3.1.2.2	Roeselare, O.L. Vrouwstraat / Sint-Hubrechtsstraat - 36 huurappartementen, 31 garages (vervangingsbouw).....	48
3.1.2.3	Torhout, Koer Vanthuynne / Blekerijstraat - 5 huurwoningen (sloop).....	48
3.1.2.4	Oostrozebeke, Ettingen - 10 koopwoningen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.5	Ruiselede, Ommegangstraat - 16 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.6	Diksmuide, Kasteelstraat / IJzerlaan - 14 huurappartementen (aankoop goede woning).....	49
3.1.2.7	Lichtervelde, E. Claeslaan - 9 huurwoningen, 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.8	Koekelare, Tuinwijk - 12 huurwoningen (vervangingsbouw).....	49
3.1.2.9	Hooglede, Amersveldestraat - 3 huurappartementen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.10	Lichtervelde, F. Timmermanslaan - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	50
3.1.2.11	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 31 huurappartementen (nieuwbouw).....	50
3.1.2.12	Roeselare, Sint-Elooisplein - 5 huurwoningen (sloop).....	50
3.1.2.13	Ooigem (Wielsbeke), Voetweg - 8 koopappartementen, 8 garages (nieuwbouw).....	50
3.1.3	<b>Opleveringen infrastructuur</b> .....	51
3.2	<b>BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2014</b> .....	51
3.2.1	Beveren (Roeselare), Riddersstraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	51
3.2.2	Ledegem, Stijn Streuvelsplaan - 1 huurwoning (vervangingsbouw / huurwoning).....	52
3.2.3	Oostnieuwkerke (Staden), Engels Hof - 8 huurappartementen (vervangingsbouw).....	52
3.2.4	Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat / Spanjestaat - 6 huurwoningen, 12 huurappartementen, 11 koopwoningen, 12 garages (nieuwbouw).....	53
3.2.5	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Kapelmeers - 9 huurwoningen (nieuwbouw).....	53
3.2.6	Roeselare, Bruanestraat / Jutestraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	54
3.2.7	Roeselare, Kokelaarstraat / Wortelstraat / Hugo Verrieststraat - 44 huurappartementen, 44 garages (nieuwbouw).....	54
3.2.8	Roeselare, Rijselstraat - 9 huurappartementen (vervangingsbouw) .....	55
3.2.9	Roeselare, Jan Hijoensstraat / Zannekinstraat / Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat - 39 huurwoningen (renovatie).....	55
3.2.10	Roeselare, Spoelstraat - 17 huurwoningen (vervangingsbouw).....	56
3.2.11	Rumbeke (Roeselare), Zeger Maelfaitstraat / Hoveniersstraat - 37 huurappartementen (nieuwbouw)....	56
3.2.12	Torhout, Leopoldstraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	57
3.2.13	Zarren (Kortemark), Stadenstraat / J. Debouttestraat - 19 huurwoningen, 2 huurappartementen (nieuwbouw).....	57
3.2.14	Zonnebeke, Langemarkstraat / Albertstraat - 25 huurwoningen, 5 koopwoningen (nieuwbouw).....	58
3.3	<b>AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGS PROCEDURES BOUWPROJECTEN</b> .....	59
3.3.1	Beveren (Roeselare), Riddersstraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	59

3.3.2	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw).....	59
3.3.3	Hooglede, Bruggestraat / Pelikaanstraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	59
3.3.4	Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	60
3.3.5	Ledegem, Stationsstraat - 11 huurappartementen (nieuwbouw).....	60
3.3.6	Ledegem, Stijn Streuvelsstraat - 1 huurwoning (vervangingsbouw / huurwoning).....	61
3.3.7	Meulebeke, Tuinwijk - 4 koopwoningen (vervangingsbouw).....	61
3.3.8	Oostnieuwkerke (Staden), Engels Hof - 8 huurappartementen (vervangingsbouw).....	61
3.3.9	Oostnieuwkerke (Staden), Noordstraat - 4 koopwoningen (vervangingsbouw).....	62
3.3.10	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 14 koopwoningen (nieuwbouw).....	62
3.3.11	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Kapelmeers - 9 huurwoningen (nieuwbouw).....	62
3.3.12	Poperinge, Bellestraat - 11 huurwoningen, 2 huurappartementen (vervangingsbouw).....	63
3.3.13	Roeselare, Eugeen Laridonstraat / Oostnieuwkerksesteenweg - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	63
3.3.14	Roeselare, Rijselstraat - 9 huurappartementen (vervangingsbouw).....	64
3.3.15	Roeselare, Sint-Elooisplein - 5 huurwoningen (sloop).....	64
3.3.16	Roeselare, Spoelstraat - 17 huurwoningen (vervangingsbouw).....	64
3.3.17	Roeselare, Vijfwegenstraat - 3 garages (renovatie).....	64
3.3.18	Wielsbeke, Zwingelkotstraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.19	Zarren (Kortemark), J. Debouttestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.20	Zonnebeke, Ter Berken - 6 huurwoningen, 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.4	PROJECTEN IN VOORBEREIDING .....	66
3.4.1	Ardoie, Boncquetstraat.....	66
3.4.2	Ardoie, Eekhoutstraat.....	66
3.4.3	Beselare, Kerkplein .....	66
3.4.4	Beveren, Ridderstraat.....	67
3.4.5	Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....	67
3.4.6	Dadizele (Moorslede), Begonialaan .....	67
3.4.7	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld.....	67
3.4.8	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2).....	68
3.4.9	Diksmuide, Lange Veldstraat/Schependomstraat.....	68
3.4.10	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	68
3.4.11	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	69
3.4.12	Emelgem, Prinsessestraat (Klooster).....	69
3.4.13	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat/Kouterweg.....	69
3.4.14	Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat.....	70
3.4.15	Gits, Koolkampstraat.....	70
3.4.16	Hooglede, Bruggestraat (Pelikaanstraat/Johnny Thiostraat).....	71
3.4.17	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	71
3.4.18	Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan.....	71
3.4.19	Izegem, Gapaardstraat.....	71
3.4.20	Izegem, Hazelaarstraat (fase 1).....	72
3.4.21	Izegem, Hazelaarstraat (fase 2 ).....	72
3.4.22	Izegem, Wallemotestraat.....	72
3.4.23	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	72
3.4.24	Koekelare, Stationsstraat.....	73
3.4.25	Koekelare, Tuinwijk (fase 2).....	73

3.4.26	<i>Koekelare, Tuinwijk (fase 3)</i> .....	73
3.4.27	<i>Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat I I</i> .....	73
3.4.28	<i>Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan</i> .....	73
3.4.29	<i>Ledegem, Boomlandstraat / Olmenlaan</i> .....	74
3.4.30	<i>Ledegem, Stationsstraat – café De Zon</i> .....	74
3.4.31	<i>Ledegem, Stijn Streuvelslaan I 4</i> .....	74
3.4.32	<i>Lichtervelde, E. Claeslaan (fase E)</i> .....	74
3.4.33	<i>Lichtervelde, Statiestraat 6 De Hoop (fase 2)</i> .....	74
3.4.34	<i>Meulebeke, Bonestraat</i> .....	75
3.4.35	<i>Meulebeke, Tuinwijk</i> .....	75
3.4.36	<i>Moorslede, Gentsestraat</i> .....	76
3.4.37	<i>Moorslede, Passendaalsestraat</i> .....	76
3.4.38	<i>Oostnieuwkerke, Engels Hof</i> .....	76
3.4.39	<i>Oostnieuwkerke, Noordstraat</i> .....	77
3.4.40	<i>Oostnieuwkerke, Spanjestraat/Slijperstraat</i> .....	77
3.4.41	<i>Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 1)</i> .....	77
3.4.42	<i>Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 2)</i> .....	78
3.4.43	<i>Oostrozebeke, Ettingen (fase 2)</i> .....	78
3.4.44	<i>Oost-Vleteren, Woestenstraat/H. Deberghstraat</i> .....	78
3.4.45	<i>Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat)</i> .....	78
3.4.46	<i>Oudenburg, Zandvoordestraat</i> .....	79
3.4.47	<i>Poelkapelle, Kapelmeers</i> .....	79
3.4.48	<i>Poperinge, Bellestraat</i> .....	80
3.4.49	<i>Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg / Kruidenstraat / Netelweg</i> .....	80
3.4.50	<i>Poperinge, Bommelbilk</i> .....	80
3.4.51	<i>Poperinge, Boomgaardstraat / Koestraat</i> .....	81
3.4.52	<i>Poperinge, Henri Permekeplein (fase 1)</i> .....	81
3.4.53	<i>Poperinge, Henri Permekeplein (fase 2)</i> .....	81
3.4.54	<i>Poperinge, Sint-Michielscomplex</i> .....	81
3.4.55	<i>Roeselare, Bruanestraat/Jutestraat – Dumont Wyckhuysse (fase 2)</i> .....	82
3.4.56	<i>Roeselare, Bruanestraat/Koornstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 2B)</i> .....	82
3.4.57	<i>Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koornstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3)</i> .....	82
3.4.58	<i>Roeselare, Kokelarestreet/Wortelstraat/Hugo Verrieststraat (CBO)</i> .....	83
3.4.59	<i>Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg (Licht &amp; Ruimte)</i> .....	83
3.4.60	<i>Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg/Kanunnik Duboisstraat</i> .....	84
3.4.61	<i>Roeselare, Rijselstraat 24</i> .....	84
3.4.62	<i>Roeselare, Sint-Elooisplein</i> .....	85
3.4.63	<i>Roeselare, Sparstraat</i> .....	85
3.4.64	<i>Roeselare, Spoelstraat</i> .....	86
3.4.65	<i>Roeselare, Vijfwegenstraat</i> .....	86
3.4.66	<i>Rumbeke, Maria's Lindestraat</i> .....	86
3.4.67	<i>Rumbeke, Knokuilstraat (CBO)</i> .....	86
3.4.68	<i>Staden, Sint-Jansstraat</i> .....	87
3.4.69	<i>Torhout, Elbestraat</i> .....	87
3.4.70	<i>Torhout, Koer Vanthuyne</i> .....	87

3.4.71	Torhout, Onze Lieve Vrouwstraat.....	88
3.4.72	Torhout, Pastoriestraat.....	88
3.4.73	Torhout, Lijsterstraat/Zwaluwstraat/Kanariestraat/Koekoekstraat.....	88
3.4.74	Torhout, Seinestraat/Elbestraat.....	89
3.4.75	Torhout, Tiberstraat / Amazonestraat / Gangesstraat / Nijlstraat / Ebrostraat.....	89
3.4.76	Wielsbeke, Spaanderstraat/Lobeekstraat.....	89
3.4.77	Wielsbeke, Zwingelkotstraat (Molenstraat).....	90
3.4.78	Woumen, Steenmolenbeekwegel.....	90
3.4.79	Zarren, Jerome Debouttestraat- De Kring.....	90
3.4.80	Zonnebeke, Ieperstraat.....	90
3.4.81	Zonnebeke, Guido Gezellelaan – Ten Berken.....	90
3.4.82	Zonnebeke, Langemarkstraat – Hertog van Brabant.....	91
3.5	CBO-PROJECTEN.....	91
3.5.1	CBO 2007.....	91
3.5.1.1	Rumbeke, Knokuilstraat.....	91
3.5.2	CBO 2009.....	92
3.5.2.1	Roeselare, Kokelarestraat.....	92
3.5.3	CBO 2010.....	93
3.5.3.1	Izegem (Emelgem), Prinsessestraat.....	93
3.5.4	CBO 2014.....	93
3.6	DESIGN & BUILD.....	93
3.7	AANKOOP GOEDE WONINGEN.....	94
3.7.1	Diksmuide, kasteelstraat (De Kaai).....	94
3.8	GRONDEN.....	94
3.8.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	94
3.8.2	Verwerving van gronden.....	95
3.8.2.1	Izegem, Molstraat/Hazelaarstraat – fase I.....	95
3.8.2.2	Izegem, Hazelaarstraat – fase II (Matexi).....	95
3.8.2.3	Kortemark, Ichtegemstraat – site staatsschool.....	95
3.8.2.4	Ledegegem, Boomlandstraat.....	96
3.8.2.5	Meulebeke, Bonestraat.....	96
3.8.2.6	Meulebeke, Oude Gentstraat.....	96
3.8.2.7	Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat - Opstalrecht.....	96
3.8.2.8	Oostvleteren, H. Deberghstraat fase 2.....	97
3.8.2.9	Oudenburg, Bellerochelaan/Bekestraat.....	97
3.8.2.10	Poelkapelle, Schiethoek.....	97
3.8.2.11	Poperinge – Henri Permekeplein - Appelgoedje.....	98
3.8.2.12	Poperinge – Bommelbilk - Proones.....	98
3.8.2.13	Poperinge – Boomgaardstraat / Koestraat.....	99
3.8.2.14	Roeselare, Kokelarestraat (CBO project).....	99
3.8.2.15	Rumbeke, Knokuilstraat.....	99
3.8.2.16	Sint-Baafs-Vijve, Rijksweg.....	100
3.8.2.17	Westkerke, Vervlotenweg.....	100
3.8.2.18	Wielsbeke, Spaanderstraat/Lobeekstraat (fase 2 - WVI).....	100
3.8.2.19	Zonnebeke, Albertstraat.....	101
3.8.3	Niet weerhouden grondaanbiedingen.....	101
3.8.4	Geplande grondaanbiedingen.....	101
3.8.5	Verkoop van onroerende goederen.....	102
3.8.5.1	Roeselare, Botermarkt – verkoop gebouw.....	102
3.8.5.2	Deel van site Dumont-Wyckhuysse – verkoop grond.....	102
3.8.5.3	Roeselare, Wolstraat – verkoop grond.....	103

3.8.5.4	Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat – verkoop handelsruimte op het gelijkvloers 104	
3.8.6	<i>Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel</i> .....	104
3.8.6.1	Vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Eekhoutstraat te Ardoois.....	104
3.8.6.2	Elektriciteitscabine Cardynlaan te Lichtervelde.....	104
3.8.6.3	Elektriciteitscabine Mandellaan- Ardooissteenweg te Roeselare.....	105
3.8.6.4	Elektriciteitscabine Dweersstraat te Rumbeke.....	105
3.8.6.5	Verkoop grond voor elektriciteitscabine Verdonstraat te Torhout.....	105
3.8.7	<i>Verkoop tuingronden aan naastliggende eigenaar</i> .....	105
3.8.7.1	Dadizele (Moorslede), Azalealaan.....	105
3.8.7.2	Dadizele (Moorslede), Guido Gezellelaan.....	105
3.8.7.3	Diksmuide, Grauwe Broedersstraat.....	106
3.8.7.4	Moorslede, Permekelaan.....	106
3.8.7.5	Roeselare, Kasteelstraat.....	106
3.8.7.6	Roeselare, Klokke Roelandstraat.....	106
3.8.7.7	Ruiselede, Cyriel Verhaegheplein, Ommegangstraat.....	106
3.8.7.8	Zonnebeke, Tresoriersstraat, Boudewijnpark.....	107
3.8.7.9	Zonnebeke, Albertstraat.....	107
3.8.8	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein</i> .....	107
3.8.8.1	Ardoois, Eekhoutstraat.....	107
3.8.8.2	Beselare, Neerhof.....	107
3.8.8.3	Beveren (Roeselare), Schoolstraat.....	107
3.8.8.4	Dadizele, Kapelleveld.....	107
3.8.8.5	Diksmuide, Hof ter Bloemmolens.....	108
3.8.8.6	Diksmuide, Lange Veldstraat.....	108
3.8.8.7	Diksmuide, Lijnzaadstraat en Koolzaadstraat.....	108
3.8.8.8	Emelgem, Prinsessestraat (CBO) – overeenkomst met stad Izegem voor volkstuintjes.....	108
3.8.8.9	Gits, Koolskampstraat.....	108
3.8.8.10	Gits (Hooglede), Singellaan.....	108
3.8.8.11	Hooglede, Uilenspiegelstraat.....	108
3.8.8.12	Ieper (Vlamertinge), Poperingseweg.....	109
3.8.8.13	Kortemark, Edewallestraat.....	109
3.8.8.14	Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat.....	109
3.8.8.15	Langemark-Poelkapelle, Vinkestraat-Leeuwerikstraat.....	109
3.8.8.16	Ledegem, Albrecht Rodenbachlaan.....	109
3.8.8.17	Ledegem, Guido Gezellelaan.....	110
3.8.8.18	Lichtervelde, E. Claeslaan.....	110
3.8.8.19	Lichtervelde, Felix Timmermanslaan en Gezellelaan.....	110
3.8.8.20	Lichtervelde, Vandepoelelaan.....	110
3.8.8.21	Meulebeke, Oudstrijdersstraat.....	110
3.8.8.22	Moorslede, Permekelaan.....	110
3.8.8.23	Nieuwkapelle, Barbeelstraat.....	110
3.8.8.24	Oostvleteren, H. Deberghstraat.....	111
3.8.8.25	Pervijze (Diksmuide), Ten Bercle.....	111
3.8.8.26	Poperinge, Bomenstraat.....	111
3.8.8.27	Poperinge, L. Maekeblijdestraat.....	111
3.8.8.28	Roeselare, Collievijverpark.....	111
3.8.8.29	Roeselare, Collievijverpark, Sparstraat en Izegemseardeweg.....	111
3.8.8.30	Roeselare, Heropbouwstraat.....	112
3.8.8.31	Roeselare, Kattenstraat.....	112
3.8.8.32	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Begoniastraat.....	112
3.8.8.33	Ruiselede, Cyriel Verhaegheplein.....	112
3.8.8.34	Sint-Eloois-Winkel (Ledegem), De Hoogte.....	112
3.8.8.35	Sint-Eloois-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot.....	112
3.8.8.36	Staden, Anjerweg- Lelieweg.....	113
3.8.8.37	Staden, Blommewijk.....	113
3.8.8.38	Staden, De Carninstraat.....	113
3.8.8.39	Staden, Oude Tramweg.....	113
3.8.8.40	Tielt, Pieter Simonsstraat.....	113
3.8.8.41	Torhout, Seinestraat-Amazonestraat.....	113
3.8.8.42	Watou (Poperinge), Schutterswijk.....	113
3.8.8.43	Werken (Kortemark), Vladslostraat.....	114
3.8.8.44	Westrozebeke, Hazelaarweg.....	114



3.8.8.45	Westrozebeke, Ommegang-Oost en Kerkstraat.....	114
3.8.8.46	West-vleteren, St. Maartensstraat.....	114
3.8.8.47	Woumen (Houthulst), Zuid Torhoutstraat.....	114
3.8.8.48	Zarren (Kortemark), Koordhoekstraat.....	114
3.8.8.49	Zwezele, Wilgenhof.....	114
3.8.9	<i>Ruiling van goederen</i> .....	115
3.8.9.1	Beselare, Kerkplein.....	115
3.8.9.2	Langemark, St-Juliaanstraat en Boterbloemstraat.....	115
3.8.9.3	Meulebeke, Kerkemeersen (gemeentebestuur).....	115
3.8.9.4	Roeselare, Damberdshof.....	115
3.8.9.5	Torhout, Kanariestraat, Koekoekstraat en Zwaluwstraat.....	116
3.8.10	<i>Inventarisatie van restgronden</i> .....	116
<b>4</b>	<b>GEBOUWENBEHEER</b> .....	<b>119</b>
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	119
4.1.1	<i>De opdeling</i> .....	119
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen</i> .....	119
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen</i> .....	119
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	119
4.1.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen in woningen en appartementen van De Mandel.....	119
4.1.3.1.2	Vervangen van cv-ketels.....	120
4.1.3.1.2.1	Vervangen van 35 cv-installaties volgens prioriteit 2 in werkggebied De Mandel.....	120
4.1.3.1.2.2	Vervangen van 33 cv-installaties volgens prioriteit 2 in het werkggebied van De Mandel.....	120
4.1.3.2	Onderhoud aan liften.....	120
4.1.3.2.1	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.....	121
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken.....	123
4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2014.....	123
4.1.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers.....	123
4.1.3.4	Groenonderhoud.....	123
4.1.3.5	Onderhoud gemene delen van appartementen.....	124
4.1.4	<i>Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis</i> .....	124
4.1.5	<i>Planmatig onderhoud en herstellingen</i> .....	125
4.1.5.1	Vervangen van schrijnwerk in 25 seniorenwoningen te Dadizele.....	126
4.1.5.2	Bijplaatsen van dakisolatie in 207 wooneenheden te Roeselare-Beveren en Roeselare.....	126
4.1.5.3	Bijplaatsen van dakisolatie in 17 wooneenheden te Beselare.....	126
4.1.5.4	Aanstellen van een architect voor beperkte renovaties in seniorenwoningen.....	127
4.1.5.5	Aanstellen van een architect voor renovatie van parament bij woningen te Ledegem.....	127
4.2	DE MELDING.....	127
4.2.1	<i>Inhoud</i> .....	127
4.2.2	<i>Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2014</i> .....	128
4.2.3	<i>Grafische voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2014</i> .....	128
4.3	DE WERKOPDRACHT.....	128
4.3.1	<i>Inhoud</i> .....	128
4.3.2	<i>Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2014</i> .....	129
4.3.3	<i>Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2014</i> .....	129
4.3.4	<i>Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i> .....	129
4.3.5	<i>Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i> .....	130
4.3.6	<i>Werkopdrachten in eigen beheer</i> .....	130
4.3.7	<i>Werkopdrachten per aannemer</i> .....	131
4.3.7.1	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer.....	131
4.4	VERANDERINGSWERKEN.....	133
4.5	VERZEKERINGEN.....	134

4.5.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal schadedossiers per maand in 2014.....	134
4.5.2	Grafische voorstelling van het aantal schadedossiers per maand in 2014.....	134
4.5.3	Numerieke voorstelling van het totaal aantal verschillende schadedossiers in 2014.....	135
4.5.4	Grafische voorstelling van het aantal verschillende schadedossiers in 2014.....	136
4.5.5	Aanrijding.....	136
4.5.6	Brand/37	
4.5.7	Waterschade.....	137
4.5.8	Storm.....	137
<b>5</b>	<b>KREDIETVERLENING.....</b>	<b>141</b>
5.1	SOCIALE LENINGEN : GEWIJZIGDE VOORWAARDEN.....	141
5.2	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....	141
5.2.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1984 tot en met 2014.....	142
5.2.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	143
5.2.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1984 tot en met 2014.....	145
5.2.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	146
5.3	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN).....	146
5.3.1	Koopwoningen Meulebeke.....	146
5.3.2	Koopappartementen Poperinge.....	146
5.3.3	koopwoningen Lichtervelde .....	146
5.3.4	Koopwoningen Ooigem.....	146
5.3.5	Koopwoningen Oostrozebeke.....	146
5.3.6	Koopwoningen ruiselede.....	146
5.3.7	Koopwoningen Staden .....	147
5.3.8	Verkoop van wederingekochte koopwoningen.....	147
5.3.9	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	147
<b>6</b>	<b>VERKOOP.....</b>	<b>151</b>
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN.....	151
6.1.1	Het overdrachtenbesluit.....	151
6.1.2	Berekening van de btw bij verkoop koopwoningen.....	151
6.1.3	Verkoop van sociale koopwoningen.....	152
6.1.3.1	Meulebeke – ontwikkeling Kerkmeersen – 11 Koopwoningen.....	153
6.1.3.2	Poperinge – Gouverneur Vramboutplein – 12 koopappartementen.....	153
6.1.3.3	Ruiselede – Krasnikstraat (Fase 1) – 17 koopwoningen.....	153
6.1.3.4	Staden – Lelieweg – Koornbloemweg - 16 koopwoningen.....	153
6.1.3.5	Oostrozebeke – Ettingen – Meulebeeksesteenweg – 10 koopwoningen.....	154
6.1.3.6	Lichtervelde – Ernest Claeslaan – 8 koopwoningen.....	154
6.1.3.7	Ooigem – Voetweg 7 – 8 koopappartementen.....	155
6.1.3.8	Ruiselede - Krasnikstraat – 16 koopwoningen (Fase 2).....	155
6.1.4	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen .....	156
6.1.4.1	Meulebeke, Oude Tielstraat 47 .....	156
6.1.4.2	Staden, Tulpenweg 4.....	156
6.1.4.3	Torhout, Verdonstraat 12 .....	156
6.1.4.4	Torhout, Elbestraat 20.....	156
6.1.4.5	Izegem, Cyriel Tangheplein 15.....	156
6.1.4.6	Staden, Tulpenweg 2.....	156
6.1.5	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1984 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	157
6.1.6	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	159

6.1.7	Actualisatie van de registers.....	161
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....	161
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen .....	161
6.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 1998 (per gemeente).....	163
6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS .....	165
6.3.1	Aantal verkochte sociale kavels .....	165
6.4	WEDERVERKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE .....	166
<b>7</b>	<b>VERHURING .....</b>	<b>171</b>
7.1	HET PATRIMONIUM.....	171
7.2	SOCIALE VERHURING .....	171
7.2.1	Wijzigingen kaderbesluit sociale huur.....	171
7.2.1.1	Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten.....	171
7.2.2	Huurprijsberekening 2015.....	172
7.2.3	De inkomens van de huurders.....	172
7.2.4	Gezinskorting.....	174
7.2.5	Huurachterstallen.....	174
7.2.5.1	Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders .....	174
7.2.5.2	Verwittiging van OCMW .....	175
7.2.5.3	Aanpak in 2014.....	175
7.2.5.4	Collectieve en boedelschuld.....	176
7.2.5.5	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen .....	176
7.2.5.6	Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente .....	179
7.2.5.7	Zittende huurders met achterstal - resultaten van de aanpak .....	181
7.2.5.8	Uithuiszetting.....	183
7.2.5.9	Samenwerkingsverbanden.....	183
7.2.5.9.1	OCMW.....	183
7.2.6	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....	184
7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	184
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE .....	186
7.5	HANDELSHUUR.....	186
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING .....	186
7.7	LEEGSTAND .....	187
7.7.1	Vroeger verhuurde woningen/ appartementen die op 31 december 2014 tijdelijk leegstaan.....	187
7.7.2	Vroeger verhuurde handelsruimtes die op 31 december 2014 tijdelijk leegstaan.....	188
7.7.3	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	188
7.7.4	Recent opgeleverde handelsruimte die openbaar verkocht zal worden.....	188
7.7.5	Onverhuurbare woningen met bouw-en renovatiewerken.....	188
7.7.6	Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente.....	190
7.7.7	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2014 nog niet verhuurd zijn.....	190
7.7.8	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2014 nog niet verhuurbaar zijn wegens ontbrekende/vertraagde omgevingswerken .....	190
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK .....	190
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN .....	191
7.9.1	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 ( nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	191
7.9.2	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	191

7.9.2.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen).....	192
7.9.2.2	Verdeling naar gezinsgrootte volgens deelgemeente.....	193
7.9.2.3	Verdeling volgens inkomensgroep en per deelgemeente.....	194
7.9.3	<b>Bezetting van de woningen</b> .....	196
7.9.3.1	Bezetting volgens gezinsgrootte.....	196
7.9.3.2	Bezetting volgens gezinstype.....	196
7.9.4	<b>Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW</b> .....	196
7.9.4.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2014.....	196
7.10	<b>KANDIDAAT – HUURDERS</b> .....	198
7.10.1	<i>Inschrijvingsvoorwaarden</i> .....	198
7.10.2	<i>Inschrijvingen</i> .....	199
7.10.2.1	Tabel inschrijving kandidaat- huurders 2014.....	199
7.10.3	<i>Toewijzing aan kandidaat huurders</i> .....	202
7.10.4	<i>Tweejaarlijkse actualisatie</i> .....	202
<b>8</b>	<b>ORGANISATIE</b> .....	<b>205</b>
8.1	<b>PERSONEEL</b> .....	205
8.1.1	<i>Evolutie in 2014</i> .....	205
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	205
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten.....	205
8.1.1.3	Jobstudenten.....	205
8.1.1.4	Tijdelijke tewerkstelling (uitzendkrachten).....	205
8.1.2	<i>Personeelssamenstelling</i> .....	207
8.1.3	<i>Evolutie personeelsbezetting</i> .....	209
8.1.3.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 – 2014.....	209
8.1.3.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2014.....	209
8.2	<b>INFORMATICA EN COMMUNICATIE</b> .....	210
8.2.1	<i>Informatica</i> .....	210
8.2.2	<i>Communicatie</i> .....	210
8.2.2.1	Webstek De Mandel.....	210
8.3	<b>RAAD VAN BESTUUR</b> .....	210
8.4	<b>DIRECTIECOMITÉ</b> .....	210
8.5	<b>WAGENPARK</b> .....	211
8.6	<b>SOCIAAL VERSLAG</b> .....	211
8.6.1	<i>Loketfunctie</i> .....	211
8.6.2	<i>Zitdagen</i> .....	211
8.6.2.1	Zitdag Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	212
8.6.2.2	Zitdag Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand).....	212
8.6.2.3	Zitdag Torhout (laatste dinsdag van de maand).....	212
8.6.2.4	Evolutie van de raadplegingen.....	213
8.7	<b>KLACHTENBEHANDELING</b> .....	213
8.7.1	<i>Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet)</i> .....	213
8.7.1.1	Aard van de klachten.....	214
8.7.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	215
8.7.2	<i>Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...)</i> .....	215
8.7.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	216
8.7.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder.....	216
8.7.2.3	Meldingen over hinder.....	217
8.7.2.3.1	Soorten hinder.....	217
8.7.2.3.2	Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....	217

8.8	TWEEZIJDIG.....	218
8.8.1	<i>Huurdersadviesraad</i> .....	218
8.8.1.1	Advies 2014.....	218
8.8.1.2	Bijeenkomsten 2014.....	218
8.8.1.3	Leden 2014.....	219
8.8.2	<i>Het informatiebeleid</i> .....	219
8.8.3	<i>Meldpunten</i> .....	219
8.8.3.1	Werking.....	219
8.8.3.2	Actieve Meldpunten.....	220
8.8.4	<i>Bewonersvergaderingen</i> .....	221
8.8.4.1	Bewonersvergadering nieuwe appartementsgebouwen.....	221
8.8.4.2	Maandelijke bijeenkomsten bij VIVAS.....	221
8.9	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN.....	221
8.9.1	<i>Risicoanalyse</i> .....	221
8.9.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse?.....	221
8.9.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie?.....	223
8.9.2	<i>Risicobeheersing</i> .....	224
8.9.2.1	Periodieke vergadering veiligheid.....	224
8.9.3	<i>De externe dienst preventie en bescherming</i> .....	224
8.9.3.1	Medische onderzoeken.....	224
8.9.3.2	Veiligheidskeuringen door externe aannemers.....	225
8.9.4	<i>Allerlei</i> .....	225
8.9.4.1	Arbeidsongevallen.....	225
<b>9</b>	<b>FINANCIËEL</b> .....	<b>229</b>
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	229
9.1.1	<i>Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2013 en 31.12.2014</i> .....	229
9.1.2	<i>Woningen in opbouw</i> .....	229
9.1.3	<i>Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw)</i> .....	230
9.1.4	<i>Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt)</i> .....	231
9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1993- 2014.....	231
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1993-2014.....	232
9.4	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2014.....	233
9.4.1	<i>Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken</i> .....	234
9.4.1.1	Handelsgoederen.....	234
9.4.1.2	Diensten en diverse goederen.....	234
9.4.1.3	Bezoldigingen en sociale lasten.....	234
9.4.1.4	Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.....	234
9.4.1.5	Andere bedrijfskosten.....	235
9.4.1.6	Financiële kosten.....	235
9.4.1.7	Uitzonderlijke kosten.....	235
9.4.1.8	Omzet.....	235
9.4.1.9	Geactiveerde interne productie.....	235
9.4.1.10	Andere bedrijfsopbrengsten.....	235
9.4.1.11	Financiële opbrengsten.....	235
9.4.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten.....	235
<b>10</b>	<b>ALGEMENE VERGADERING</b> .....	<b>239</b>
10.1	GELDIGHEID BIJENROEPEN VERGADERING.....	239
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG.....	239
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING.....	239
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	239

10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS.....	239
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS .....	239
10.7	AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS .....	240
10.8	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN .....	240
10.9	OVERDRACHT VAN AANDELEN.....	240
10.10	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT .....	240
10.11	BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT ...	240
10.12	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT .....	241
	10.12.1 Gewestelijke sociale correctie.....	241
	10.12.2 Nieuw financieringssysteem (FS3).....	241
	10.12.3 Onderhouds- en renovatieplanning.....	241
	10.12.4 Verkoop van koopwoningen.....	242
10.13	CORPORATE GOVERNANCE.....	242
10.14	INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN .....	243
10.15	UITSTEL SAMENSTELLING NIEUWE RAAD VAN BESTUUR.....	243
<b>II</b>	<b>BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....</b>	<b>247</b>
	<b>BIJLAGEN:.....</b>	<b>251</b>
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL- HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP .....	251
11.3	JAARREKENING 2014 .....	254



# AFKORTINGEN





## 0. AFKORTINGEN

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





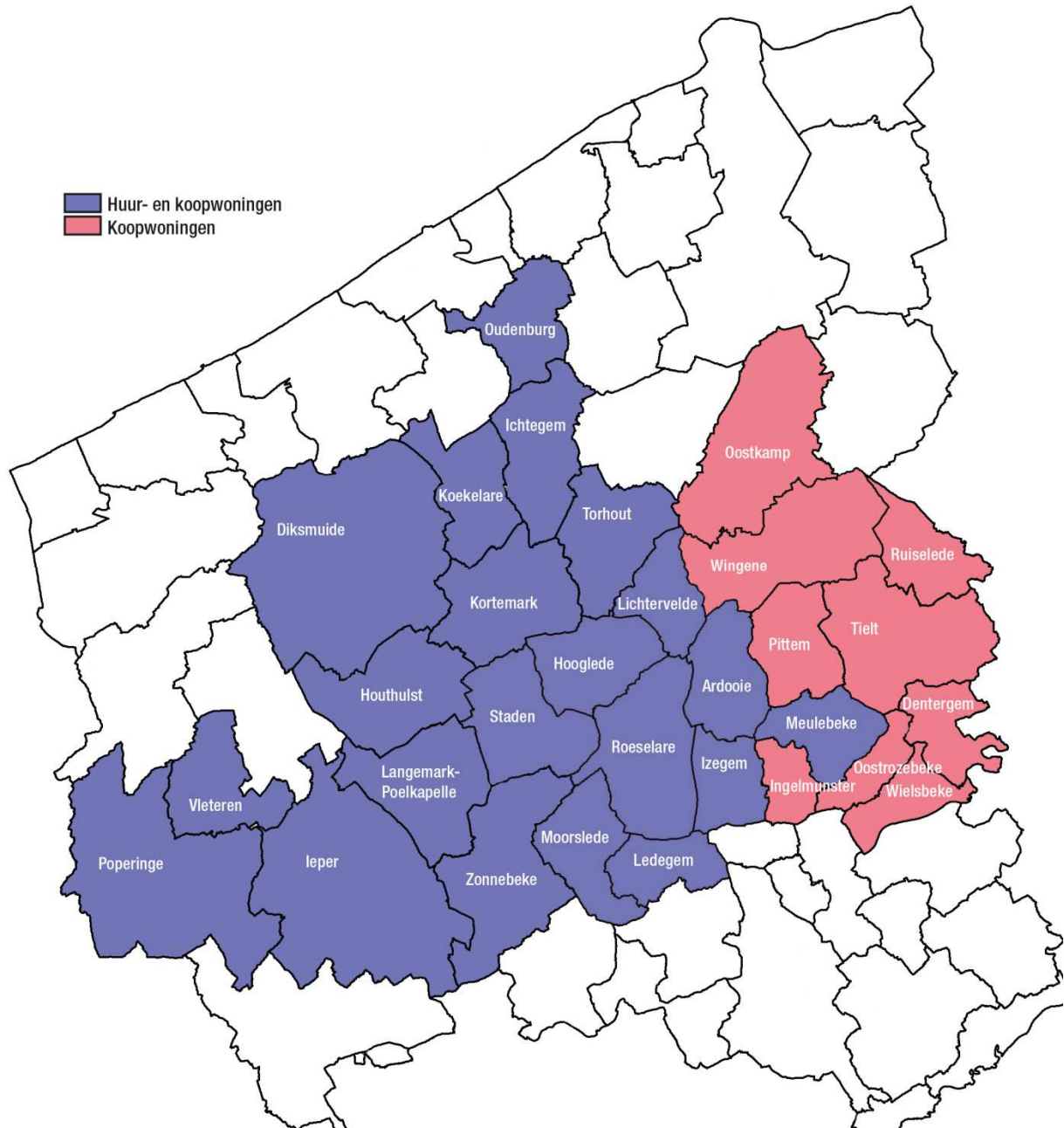
# DE MANDEL WEGWIJS



# 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-31O);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 91O5I7-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 HMVV);
- 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 2014

---

### 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 2019



#### **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  
2019



**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





**PoI 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 2019



**Vic Verbrugge**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Loes Vandromme**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Jackie Verhoye**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**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



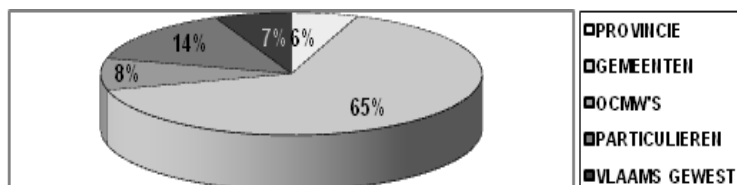
## 1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			€2,50 /aandeel
<b>STAAT</b>			
42	Vlaams Gewest	3.143	7.857,50
<b>PROVINCIE</b>			
46	Prov. West-Vlaanderen	2.703	6.757,50
<b>GEMEENTE</b>			
13	Roeselare	13.230	33.075,00
77	Staden	750	1.875,00
88	Meulebeke	550	1.375,00
101	Torhout	1.000	2.500,00
102	Poperinge	2.100	5.250,00
103	Ledegem	425	1.062,50
108	Diksmuide	600	1.500,00
110	Houthulst	150	375,00
111	Hooglede	800	2.000,00
112	Ichtegem	750	1.875,00
113	Oostkamp	100	250,00
114	Izegem	650	1.625,00
115	Lichtervelde	150	375,00
118	Ardooie	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

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
<b>O.C.M.W.</b>			
8	OCMW Roeselare	1.290	3.225,00
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoie	80	200,00
<b>PARTICULIEREN</b>			
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 Katrien	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Kathleen	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

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
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
183	Hostekint Michele	40	100,00
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
187	Deraedt Ghislain	40	100,00
188	Dereuse Immanuel	40	100,00
189	Debruyne Maria (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 Rumbekke	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
		<b>48.171</b>	<b>120.427,50</b>

	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	7.135	17.837,50
		<b>48.171</b>	<b>120.427,50</b>



## **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 verhuuring en beheer) zijn aangesloten. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2014 € 12.838,55.

#### **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 Ardoie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. Mevrouw Mirose De Baecke, diensthoofd Verhuuring 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 Vandenaabeele 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 Vandenaabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2014 € 242.

#### 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 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 2014 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats:

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Ardooie			X							X		
Dentergem						X						
Diksmuide		X				X				X		
Hooglede		X				X				X		
Houthulst			X							X		
Ichtegem				X					X		X	
Ingelmunster			X								X	
Izegem			X						X			X
Koekelare				X								
Kortemark		X						X				X
Langemark			X				X					X
Ledegem			X							X		
Lichtervelde			X				X					X
Meulebeke				X							X	
Moorslede			X								X	
Oostrozebeke			X							X		
Oudenburg		X			X				X			X
Pittem			X							X		
Poperinge				X					X			X
Roeselare		X		X	X					X		X
Ruiselede						X					X	
Staden				X					X			
Torhout												

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Vleteren												
Wielsbeke			X							X	X	
Wingene				X								X
Zonnebeke					X							





# AANDACHTSPUNTEN IN 2014



## 2 AANDACHTSPUNTEN IN 2014

### 2.1 BELEIDSNOTA 2014 – MINISTER VAN WONEN

Op 28 oktober 2014 publiceerde Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke kansen en armoedebestrijding Liesbeth Homans haar beleidsbrief Wonen voor de periode 2014-2019.

Hierna wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste elementen uit de beleidsnota, specifiek mbt sociaal wonen.

#### 2.1.1 AANBOD SOCIAAL WONEN

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke objectieven op het vlak van sociaal woonaanbod blijven behouden, zowel voor sociale huurwoningen (43.440 eenheden) als voor sociale koopwoningen (21.170 eenheden) en sociale kavels (1.000 eenheden). Conform de afspraken van het Regeerakkoord zal het groeipad, en dus ook de streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale huurwoningen, verlengd worden tot 2025. Streefdatum voor het behalen van de objectieven op het vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels blijft 31 december 2020.

Omdat de uitbouw van het bescheiden woonaanbod een trage start kent, zal bij de geplande evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid bijzondere aandacht worden besteed aan het bescheiden woonaanbod. De minister wenst eventuele hindernissen en ervaringen bij de uitbouw van het bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen te inventariseren en waar mogelijk bij te sturen.

De minister zal verder de gemeenten en SHM's stimuleren om leegstaande en verkrotte panden op te kopen en te renoveren of in sociaal beheer te nemen om ook langs deze weg een bijdrage te leveren aan de uitbreiding van het sociaal woonaanbod.

De minister wil de bestaande mogelijkheden tot vrijwillige realisatie van sociale woningen door private actoren versterken en uitbreiden met programma's als CBO, Design and Build en aankoop nieuwe woning.

De VMSW zal op vraag van de minister de ABC normen, de ondersteuningsinstrumenten voor een bouw- of infrastructuurproject, herwerken met aandacht voor vereenvoudiging. De vernieuwing van de ontwerprichtlijnen van de VMSW (de C) zal echter blijven inzetten op de principes van duurzaam, energiezuinig en toegankelijk bouwen en wonen. De minister wil de toepassing van intelligente warmtemeters en energiebeheerssystemen binnen sociale woonprojecten verder onderzoeken. Ook proefprojecten die specifieke kennis opleveren over innovatieve toepassingen voor concepten, technieken en beheer, wil zij verder stimuleren.

Structurele leegstand is een gevolg van renovatie en/of vervangingsbouw. Beperkte renovatiebudgetten en verhuisbewegingen spelen hier onder andere een rol. De minister wil maatregelen nemen om onnodige leegstand in sociale woningen tegen te gaan en om renovatieprojecten vlotter te laten verlopen.

In de woonkwaliteitsbewaking kan men volgens de minister momenteel onvoldoende rekening houden met de oorzaak van - en verantwoordelijke voor - bepaalde gebreken. Als men kan vaststellen dat de woonkwaliteitsproblemen niet veroorzaakt zijn door de eigenaar-verhuurder, wordt hij tijdelijk vrijgesteld van heffing en wordt ook de toepasbaarheid van voorkeurrecht en sociaal beheersrecht uitgesteld. Als omgekeerd vaststaat dat de bewoner verantwoordelijk is voor de problemen, kan er geen sprake zijn van een recht op huursubsidie, huurpremie of voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

### 2.1.2 SOCIAAL KOPEN

De Vlaamse Regering blijft naar eigen zeggen het realiseren van sociale koopwoningen belangrijk vinden, ook al wordt dit niet langer ondersteund met subsidies. Wel worden alle aangegane engagementen uit het verleden, vanaf het gunstig advies op het lokaal woonoverleg en de aanmelding bij de VMSW, verder nageleefd. De Vlaamse Regering zal, samen met het stopzetten van de financiering, een nieuw kader ontwerpen voor sociale koopmaatschappijen omtrent het realiseren en overdragen van sociale koopwoningen. (zie ook volgend aandachtspunt)

De minister zal nagaan of de inkomensgrenzen voor sociale leningen en sociale koopwoningen en kavels optimaal gesteld zijn en indien nodig aanpassen.

De erfpachtconstructie en de opstalconstructie zijn binnen het Vlaamse woonbeleid vooralsnog grotendeels onbekend en bijgevolg onbemind. In de komende regeerperiode wenst de minister te bekijken hoe meer kan ingezet worden op deze instrumenten. Een eerste stap is het in kaart brengen van de bestaande knelpunten. Vervolgens wordt een algemeen kader opgemaakt voor CLT's, SHM's en lokale overheden die op de erfpacht- en opstalker willen springen.

### 2.1.3 SOCIAAL LENEN

Er worden enkel nog sociale leningen verstrekt voor de aankoop, behoud, renovatie, verbetering of aanpassing van een woning. Leningen voor private nieuwbouw, grondaankopen en herfinanciering worden uitgesloten.

De minister stelt daarnaast voor om de maximale verkoopprijs van sociale koopwoningen te aligneren op de maximale verkoopwaarde zoals gedefinieerd in het leningenbesluit. Het lijkt volgens haar niet verantwoord dat uitgerekend sociale woningen duurder mogen zijn dan woningen op de private markt om te belenen met een sociale lening.

De bedoeling van de minister is om de sociale leningen enkel toe te kennen aan de mensen die deze echt nodig hebben en zonder deze lening net niet in staat zouden zijn om een eigen woning te verwerven. De minister zal in dit kader onderzoeken op welke manier de doelgroep beter kan afgebakend worden.

### 2.1.4 SOCIAAL HUREN

Het Kaderbesluit Sociale Huur is sinds 1 januari 2008 van kracht. Van bij aanvang bleek de praktische uitvoering van de principes niet eenvoudig. Verschillende bijstellingen waren dan ook nodig om hiaten weg te werken en doelstellingen te verfijnen of te verduidelijken. De woonsector is vrijwel unaniem in zijn kritiek op de complexiteit van de regelgeving en de hoge administratieve lasten.

Daarom zal de minister een doorlichting doorvoeren van het Kaderbesluit Sociale Huur. De focus ligt hierbij op administratieve vereenvoudiging, verhoging lokale autonomie en een vermindering van de administratieve lasten. Een werkgroep zal in de loop van 2015 suggesties formuleren, rekening houdend met de eigenheid van de sociale verhuurder.

De minister zal de huidige procedures inzake het aftoetsen en berekenen van het inkomen evalueren en waar nodig bijsturen. Men zal hierbij streven naar een werkbare toepassing van het inkomensbegrip bij de verschillende verhuurders, met de nadruk op de berekening van het huidige inkomen. Daarnaast zal er getracht worden het inkomen bij de diverse beleidsinstrumenten inzake wonen op een uniforme wijze vast te stellen.

De minister wil afstappen van het principe van levenslange huurovereenkomsten. Sociale huurwoningen worden volgens tijdelijke contracten ter beschikking gesteld na het voldoen aan de

inschrijvings- en toelatingscriteria. Inkomensgrenzen worden sneller afgetoetst, het eigen of gedeeltelijk bezit van een woning wordt in principe uitgesloten. Sommige (kandidaat-)huurders blijken via constructies een woning “niet volledig” in volle eigendom te hebben (bv. 98 %), waardoor ze strikt gezien wel voldoen aan de eigendomsvoorwaarde, maar in feite niet tot de beoogde doelgroep behoren. De minister wil de regelgeving op dat punt bijsturen om dergelijke praktijken in de toekomst onmogelijk te maken.

De minister wenst eveneens de taalbereidheidsvoorwaarde te laten evolueren van een inspanningsverbintenis naar een geattesteerd of bewezen resultaat, met respect voor de rechtspraak en het recht op wonen.

Er zullen verdere stappen ondernomen worden om sociale verhuurders meer toegang te geven tot authentieke gegevensbronnen van andere overheidsinstanties. Om de toegang tot sociale huisvesting te faciliteren zal de minister eveneens bekijken waar en in welke mate kan gewerkt worden met eenduidige inschrijvingsprocedures en modelformulieren.

De huurprijsberekening werd op 1 januari 2012 een laatste keer aangepast met het invoeren van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs. Aan twee aspecten wenst de minister zelf nog verder invulling geven: de onderbezettingsvergoeding en de energiecorrectie.

Om domiciliefraude gemakkelijker te kunnen opsporen en sanctioneren, zal de minister de Vlaamse Wooncode wijzigen teneinde de uitwisseling van gegevens tussen Inspectie RWO en de sociale huisvestingsmaatschappijen en tussen Inspectie RWO en de lokale, regionale en federale overheden te faciliteren. Ook de administratieve sanctiëring van domiciliefraude zal de minister bijsturen zodat ook wanneer de situatie op zich geregulariseerd is, een sanctie toch mogelijk blijft. Bijkomend zal een persoon die bij een sociale huurder komt wonen en die niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden of die aanleiding geeft tot een onaangepaste woning, ook gevat kunnen worden onder de strafbepalingen over domiciliefraude.

De minister wenst de ondersteuning van de bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting verder te zetten, in het bijzonder in een verdere uitbreiding en veralgemening naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen en verdieping naar impact en inhoud van participatie.

### **2.1.5 SOCIALE WOONACTOREN**

Om de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen en zo de kwaliteit en efficiëntie van hun dienstverlening te verbeteren, werd in 2012 een systeem operationeel waarbij onafhankelijke visitatiecommissies de prestaties van de SHM's beoordelen.

Op het einde van de eerste visitatieronde zal de administratie in overleg met de sector het visitatiesysteem evalueren en bijsturen met het oog op de vermindering van de administratieve lasten voor SHM's die aangetoond hebben overwegend goede prestaties te leveren en zelf voldoende aandacht besteden aan prestatieverbetering. Het belangrijkste doel van visitaties blijft het verbeteren van prestaties. Daarom zal de administratie bij de tweede visitatieronde prioritair aandacht besteden aan sociale huisvestingsmaatschappijen waar het verbeterpotentieel erg groot is evenals aan SHM's waar schaalvoordelen mogelijk zijn door samenwerking of fusie met andere maatschappijen. De planning van de visitaties krijgt derhalve een andere dynamiek in functie van beoogd maatschappelijk rendement en een analyse van risico's. Deze twee uitgangspunten neemt de administratie ook als basis om de wijze van visiteren aan te passen: SHM's met weinig verbeterpunten worden enkel gevisiteerd op de te verbeteren punten of zelfs helemaal niet.

De minister streeft naar professioneel werkende SHM's die worden beoordeeld op basis van resultaten en die performante en kwaliteitsvolle prestaties leveren aan de kopers en kandidaat-kopers, huurders en kandidaat-huurders van een sociale woning en tegelijk financieel leefbaar zijn en blijven. Een minimale schaalgrootte is hiervoor volgens de minister nodig. Fusies zijn een middel om die noodzakelijk schaalvergroting te bekomen. De doelstelling is dat elke SHM minimaal 1000 huurwoningen in beheer heeft. Maar een fusie is in de eerste plaats een beslissing die de SHM als autonome privaatrechtelijke vennootschap zelf moet nemen. De minister wil daarom in eerste instantie met de sector zelf overleggen hieromtrent.

De realisatie van het bindend sociaal objectief inzake sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en kavels is op dit ogenblik de verantwoordelijkheid van gemeenten. Zij zijn de regisseur van het lokaal woonbeleid maar hangen voor de uitvoering vooral af van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen. SHM's zijn immers bevoorrechte uitvoerders van het investeringsprogramma waarmee de Vlaamse overheid de doelstellingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid wil realiseren. Indien die sociale huisvestingsmaatschappij volgens de voortgangsrapportage niet op schema zit om over het werkingsgebied het gemiddelde bindend sociaal objectief te realiseren, zal in de eerste plaats zowel met de betrokken SHM als de lokale besturen overlegd worden op welke wijze ondersteuning kan geboden worden om de gestelde objectieven te halen. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de erkenning van de SHM worden ingetrokken tenzij kan aangetoond worden dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet is gehaald.

## 2.2 AFSCHAFFING SUBSIDIES KOOPWONINGEN

---

De Vlaamse Regering stelt in haar Regeerakkoord dat ze het realiseren van sociale koopwoningen belangrijk blijft vinden, maar simultaan stopt ze wel met de subsidiëring van sociale koopprojecten. Een "nieuw kader" zal worden ontwikkeld om deze twee "tegenstrijdige" uitgangspunten te verzoenen. Voor dit nieuwe concept is het cruciaal om in kaart te brengen wat de gevolgen zijn van het stopzetten van de subsidies. En hoe deze gevolgen een impact hebben op het uitgangspunt van de sociale koopwoning, namelijk de verwerving van een kwalitatieve en betaalbare woning mogelijk maken voor de doelgroep via een steuntje in de rug.

Concreet verdwijnen drie subsidies voor sociale koopwoningen: de verwervingssubsidie voor grondaankoop (SV), de sloop- en infrastructuursubsidie (SSI) en de subsidie voor kernversterkende groepsbouw (SBE). Enkel deze laatste was een rechtstreekse tegemoetkoming voor de sociale koper. De andere subsidies werden aan de SHM uitgekeerd, ter compensatie voor de verlaging van de grondprijs voor de koper (verkoopwaarde ligt tussen 50 en 75% van de venale waarde van de grond).

Eigen aan de sociale woonsector is dat de uitbetaling (en zelfs vastlegging) van subsidies vaak (veel) later gebeurt dan de opstart en uitwerking van een project. Bij de inschatting van de haalbaarheid van een project in het verleden werd natuurlijk de subsidiëring in rekening gebracht. Het onmiddellijk stopzetten van elke subsidie zou dan ook financieel enorme repercussies hebben.

Aangegane engagementen zullen, althans volgens de Vlaamse Regering, gerespecteerd worden. Dit wil zeggen dat voor projecten die reeds werden opgestart de subsidies nog zullen worden toegekend. Het criterium dat hierbij geldt is als volgt: *'vanaf het gunstig advies op het lokaal woonoverleg en de aanmelding bij de VMSW'*. Voor deze projecten worden de voorziene subsidies nog uitgekeerd.

Eind 2014 was het voor De Mandel echter nog steeds onduidelijk of en zo ja welke projecten er nog zouden gesubsidieerd worden door de Vlaamse overheid.

Het is evenwel evident dat het wegvallen van subsidies voor sociale koopwoningen een grote invloed zal hebben op de realisatie van toekomstige koopprojecten. Door het wegvallen van de subsidies komt de betaalbaarheid van sociale koopwoningen voor deze doelgroep in het gedrang. Het zal dus een hele klus blijken om een nieuw concept op poten te zetten zonder subsidies dat betaalbare en kwalitatieve woningen kan aanbieden aan sociale kopers en dat rendabel is voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Volgens berekeningen van de VLEM zal de kostprijs van een sociale koopwoning zonder SBE gemiddeld met € 25.432 en een sociale koopwoning met SBE gemiddeld met € 55.440 duurder worden nu de subsidies weggevalen zijn.

Bovendien stellen we vast dat de bouwkost blijft stijgen. Er worden steeds meer bijkomende eisen gesteld op het vlak van energie, toegankelijkheid en veiligheid. Ook een daling van de grondprijzen is nog niet merkbaar. De verkoopprijzen zullen blijven toenemen, en dat veel sneller dan het inkomen van de doelgroep van sociale kopers.

SHM's hebben al honderd jaar lang bewezen dat ze structureel het verschil maken voor vele gezinnen. Gezinnen die door een steuntje in de rug een eigen woning konden verwerven en zo

betaalbaar en kwalitatief wonen mogelijk maken. Het wordt echter een moeilijke oefening om in te blijven zetten op sociale koopwoningen als ze onbetaalbaar worden voor die doelgroep.



Koopprojecten te Poperinge en te Lichtervelde

## 2.3 EEN NIEUWE WEBSITE

---

De website van De Mandel is een belangrijk communicatiemiddel om klare informatie te geven aan alle bezoekers. De laatste jaren werd de website eerder een statisch gegeven. Sam Sercu, diensthoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie, was namelijk ontwerper en beheerder van de website, maar door zijn langdurige afwezigheid wegens ziekte kon de website niet meer voldoende onderhouden worden. Geen enkel personeelslid beschikte namelijk over voldoende kennis om de website verder in beheer te nemen, waardoor de info op de website niet meer up-to-date was.

De website van De Mandel raakte verouderd en voldeed niet meer aan de normen die vandaag gelden. Om deze reden startte de raad van bestuur begin 2014 een onderhandelingsprocedure met verschillende firma's. Uiteindelijk stelde de raad van bestuur op 23 september 2014 de firma Tales aan als ontwikkelaar van de website. De nieuwe website is op zo'n manier ontwikkeld dat elke dienst op eigen initiatief bezoekers kan informeren over het meest actuele nieuws. Op deze manier is de huidige website een dynamisch gegeven geworden met recente info over alle diensten van De Mandel. "Demandel.be" is een frisse en toegankelijke site in een nieuwe vormgeving die in één oogopslag weergeeft waar De Mandel voor staat.

De website werd en wordt vaak bezocht door kandidaat-huurders die hun plaats willen volgen via de online wachtlijst. Met de nieuwe site is dit nog steeds mogelijk, maar in tegenstelling tot vroeger, wordt er nu gewerkt met een vork. Doordat het register van kandidaat-huurders een dynamisch gegeven is en dagelijks verandert, is de wachtlijst op de website immers slechts een benadering van de werkelijke plaats. De dienst verhuring ontvangt regelmatig vragen van kandidaat-huurders die achteruit lijken te gaan op de wachtlijst in plaats van vooruit. Dit kan inderdaad het geval zijn en heeft verschillende oorzaken:

- renovaties: De Mandel moet veel woningen renoveren omdat ze verouderd zijn. De huurders van deze woningen krijgen voorrang op de wachtlijst, en komen dus vóór kandidaat-huurders die reeds eerder ingeschreven zijn.

- uitbreiding van woonkeuze: sommige kandidaten die eerder ingeschreven zijn dan een kandidaat-huurder kunnen hun keuze uitgebreid hebben met de woninggroepen waarvoor de kandidaat-huurder ingeschreven is. Die komen dan vóór de betreffende kandidaat-huurder.

- toepassen van de voorrangsregels: het toewijzingsstelsel sociale huur houdt achtereenvolgens rekening met de rationele bezetting, een aantal absolute voorrangsregels, een optionele voorrangsregel en als laatste pas met de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.



Met de ontwikkeling van de nieuwe website opteert De Mandel er daarom voor om te werken met een vork. De plaats op de wachtlijst wordt nu aangeduid met tientallen. Op deze manier hopen we verwarring bij de kandidaat-huurders te vermijden.

Gezien een huurdersadviesraad actief is bij De Mandel, werd ook het advies van de adviesraad gevraagd. Zij bekijken de website vanuit het standpunt van de huurders en gaven nog enkele constructieve tips mee, zoals de bereikbaarheid van het kantoor met het openbaar vervoer. De Mandel nam dit advies meteen mee en paste de website onmiddellijk aan.

Voor het grote publiek ging de website halverwege januari 2015 online. De Mandel hoopt in de toekomst heel wat nieuwe bezoekers te mogen verwelkomen op haar vernieuwde website.

**Kopen**  
De Mandel bouwt koopwoningen en verkoopt grond of bestaande woningen.  
De aankoop van een sociale woning biedt heel wat voordelen.  
[Meer informatie](#)

**Huren**  
De Mandel verhuurt sociale woningen of appartementen. U moet uiteraard aan enkele voorwaarden voldoen.  
[Meer informatie](#)

**Mijn plaats op de wachtlijst**

**Dienst Projecten**  
40 aanleunappartementen voor senioren in de Knokuilstraat te Rumbeke  
[lees meer...](#)

**Dienst Gebouwenbeheer**

- Vacature Metser
- Vacature Poetsvrouw

[lees meer...](#)

**Dienst verhuur, verkoop en kredietverlening**

**Bouwmaatschappij De Mandel**  
Hartelijk welkom op onze webstek! Hier vindt u alle informatie over sociale huisvesting, en in het bijzonder over De Mandel. Onze huisvestingsmaatschappij is met haar ruim 9000

## 2.4 LEEGSTAND SOCIALE WONINGEN

In Vlaanderen staan ongeveer 140.000 sociale huurwoningen en bevinden zich meer dan 75.000 gezinnen op wachtlijsten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Over de noodzaak naar meer sociale woningen bestaat geen discussie. Toch staan er bij elke sociale huisvestingsmaatschappij verschillende woningen leeg.

Ook De Mandel kent leegstand in haar verhuurpatrimonium.

In grote lijnen zijn er vier redenen van leegstand binnen De Mandel:

- Bij renovatieprojecten heeft De Mandel – in tegenstelling tot de private sector - de herhuisvestingsplicht. De huurder heeft het recht om een voorkeur aan te geven van het soort woning of de ligging waar hij naartoe wil verhuizen. Hierdoor kan het zijn dat een woning vrij vroeg leeg komt.
- Bij renovatieprojecten dient De Mandel lang te wachten op bepaalde beslissingen van de



overheid. Zowel bouwvergunningen, technische goedkeuringen als goedkeuringen van subsidies of van andere financiering slepen enorm lang aan.

- De Mandel krijgt ook steeds meer te maken met langdurige leegstand als gevolg van onbeheerde nalatenschappen bij het overlijden van een huurder. Officieel dient De Mandel dan te wachten totdat de rechtbank een curator heeft aangesteld en totdat deze curator de woning heeft vrijgegeven.
- Bij vrijwillige of gedwongen verhuisbewegingen uit een huurwoning, stelt De Mandel ook steeds meer aanzienlijke huurschade vast. Op dat moment is het onmenselijk en onrechtvaardig om een nieuwe huurder op te zadelen met de last die een vroegere huurder heeft veroorzaakt.

Nav een parlementaire vraag gaf toenmalig minister van Wonen Freya Van den Bossche op 18 februari 2014 een overzicht van het aantal sociale huurwoningen opgenomen in het leegstandsregister.

Volgens deze cijfers zou De Mandel het hoogste aantal leegstaande woningen bezitten, met 77 leegstaande woningen in Roeselare.

Deze cijfers dienen echter genuanceerd te worden en vragen bijkomende toelichting:

Zoals ook de minister reeds aangeeft in haar antwoord, heeft de uiteenlopende werkwijze van de gemeenten, tot gevolg dat op basis van de centraal beschikbare gegevens enkel een vertekend beeld kan gegeven worden van de bestaande toestand.

De meeste steden en gemeenten nemen, in tegenstelling tot stad Roeselare, sociale woningen zelfs niet op in de leegstandsinventaris aangezien de meeste steden en gemeenten een volledige vrijstelling van belasting toekennen aan sociale huisvestingsmaatschappijen.

Door herbouw na sloop en renovatie verdwijnen immers ook in andere gemeenten en steden woningen uit het huurpatrimonium, maar zij worden daar niet op de inventaris leegstand opgenomen, in tegenstelling tot in stad Roeselare.

Aangezien de deadline voor de jaarlijkse actualisatie van de leegstandsregisters pas verstrijkt op 30 april, waren de gegevens bovendien nog gebaseerd op de actualisatie van 30 april 2013. Inmiddels is er uiteraard al één en ander gewijzigd inzake de leegstand van de woningen van De Mandel (zie verder).

De Mandel heeft daarnaast een patrimonium van 4531 woningen en is bijgevolg één van de grootste sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. In die zin moet het leegstandspercentage ten opzichte van het totaal patrimonium vergeleken worden, en niet de absolute cijfers van de verschillende maatschappijen. Daaruit zou blijken dat De Mandel absoluut geen koploper is inzake leegstand

Daarnaast slepen de doorlooptijden van sociale renovatie- en bouwprojecten alsmaar langer aan. Dit is te wijten aan diverse factoren. De schattingsverslagen die soms maanden tot jaren op zich laten wachten, de sterk toenemende administratieve last en regelgeving, herhuisvesting van bewoners bij renovatieprojecten, archeologische vooronderzoeken en opgravingen, buurprotesten, procedures inzake wet overheidsopdrachten, maar vaak ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) die voor vertraging zorgt.

Voor bepaalde renovatiewerken komt De Mandel in aanmerking voor subsidies. Helaas stelt De Mandel vast dat er in het toekennen van subsidies enorm veel vertraging zit. Zo moest De Mandel de sloopwerken van de woningen in het Collievijverpark en Sint- Elooisplein in het verleden verschillende keren uitstellen.

Na de aankondiging van de renovatiestop door de VMSW in 2012 nam De Mandel onmiddellijk initiatief door een nieuwe herbouw- en renovatieplanning op te maken. Voor de herbouw van woningen is er immers wel nog budget en met de opbrengst van de verkoop van woningen kunnen andere sociale woningen gerenoveerd worden.

Deze planning zal onvermijdelijk ook opnieuw voor een tijdelijke leegstand zorgen. Er moet immers ook tijdig gestart worden met de herhuisvesting van de bewoners. Belangrijk is wel dat er kwalitatief patrimonium voor in de plaats komt. Dit komt niet alleen de bewoners, maar ook de omwonenden zelf ten goede.

Om te vermijden dat bepaalde woningen te lang leeg staan, heeft De Mandel in een aantal gevallen beslist om de woningen openbaar te verkopen, eerder dan de renovatie af te wachten.

De Mandel zat het voorbije jaar uiteraard niet stil en kan u het volgende melden mbt de timing van de werken aan leegstaande woningen in Roeselare:

Inmiddels werden 10 leegstaande woningen in het Collievijverpark gesloopt en zijn 18 woningen in de Meiboomwijk na renovatiewerken opnieuw bewoond.

In de Rodenbachwijk in Roeselare zijn de renovatiewerken van 39 woningen zo goed als afgerond. 30 woningen zijn inmiddels opnieuw verhuurd. De laatste woningen in de Klokke Roelandstraat zullen in het voorjaar van 2015 volledig instap klaar zijn.

De herbouw van 17 woningen in de Spoelstraat in Roeselare startte in mei 2014. Einde der werken is voorzien voor januari 2016.

11 woningen in de Sparstraat zullen herbouwd worden. De architect werd begin 2014 aangesteld en het voorontwerp werd inmiddels goedgekeurd. Start der werken is voorzien voor eind 2015.

5 woningen te Sint Elooisplein werden reeds gesloopt in afwachting van de start van de infrastructuurwerken.

De Mandel volgt de leegstand van haar patrimonium nauwgezet op en zal dat ook blijven doen in de toekomst.



Renovatiewerken Rodenbachwijk te Roeselare



# BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD



## 3 BOUWACTIVITEITEN

### 3.1 OPLEVERINGEN

---

#### 3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 168 huurappartementen, 68 huurwoningen en 24 koopwoningen definitief opgeleverd :

##### 3.1.1.1 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK - 32 HUURAPPARTEMENTEN, 44 GARAGES

Datum: donderdag 9 januari 2014  
Aannemer: Bekaert Building Company NV  
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

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

Datum: dinsdag 18 februari 2014  
Aannemer: Coghe M. & Zn  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

##### 3.1.1.3 ROESELARE, GITSESTRAAT / BOBIJNSTRAAT - 18 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: vrijdag 21 maart 2014  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA

##### 3.1.1.4 POPERINGE, BELLESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum: dinsdag 6 mei 2014  
Aannemer: Verhille G. BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

##### 3.1.1.5 SINT ELOUIS-WINKEL (LEDEGEM), STENEN STAMPKOT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 23 mei 2014  
Aannemer: Bouwcentrale Modern  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

##### 3.1.1.6 STADEN, DE CARNINSTRAAT - 21 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: maandag 16 juni 2014  
Aannemer: Despierre Filip BVBA  
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

### **3.1.1.7 HOUTHULST, KERKSTRAAT / PRINTANIASTRAAT - 7 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: woensdag 18 juni 2014  
Aannemer: Deforche BVBA  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

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

Datum: dinsdag 24 juni 2014  
Aannemer: Yprado NV  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

### **3.1.1.9 RUMBEKE (ROESELARE), SINT-ROCHUSSTRAAT (NIEUWBOUW FIETSENBERGING)**

Datum: vrijdag 29 augustus 2014  
Aannemer: Dewulf Gebroeders BVBA  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

### **3.1.1.10 ROESELARE, RIJSELSTRAAT / MEENSESTEENWEG - 7 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum: dinsdag 16 september 2014  
Aannemer: Hyboma NV  
Ontwerper: Cottreel-Debrabander

### **3.1.1.11 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG - 26 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 23 oktober 2014  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

### **3.1.1.12 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), BOGAARDWEGEL - 4 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 24 oktober 2014  
Aannemer: Maes & Coucke BVBA  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

### **3.1.1.13 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE TECHNIKEN)**

Datum: donderdag 30 oktober 2014  
Aannemer: Decat Energy Technics NV  
Ontwerper: Ingenium NV

### **3.1.1.14 ROESELARE, GROENESTRAAT (LIFT)**

Datum: maandag 1 december 2014  
Aannemer: Coopman Liften NV  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

### **3.1.1.15 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE CV)**

Datum: maandag 1 december 2014  
Aannemer: Six BVBA  
Ontwerper: Ingenium NV

### **3.1.1.16 ROESELARE, GROENESTRAAT (BUITENBETEGELING)**

Datum: maandag 1 december 2014  
Aannemer: Donck Grondwerken BVBA  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

### **3.1.1.17 ROESELARE, GROENESTRAAT (MEUBILAIR)**

Datum: maandag 1 december 2014  
Aannemer: Sedus Stoll BVBA  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

### **3.1.1.18 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK - 10 HUURWONINGEN (SLOOP)**

Datum: dinsdag 2 december 2014  
Aannemer: Vacomet BVBA  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

### **3.1.1.19 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT (SLOOP)**

Datum: dinsdag 2 december 2014  
Aannemer: Vancoillie - Tanghe BVBA  
Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA

### **3.1.1.20 ROESELARE, KATTENSTRAAT / DÉsirÉ MERGAERTSTRAAT - 48 HUURAPPARTEMENTEN, 48 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)**

Datum: dinsdag 9 december 2014  
Aannemer: Chris Vuylsteke NV  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

### **3.1.1.21 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), KERKSTRAAT - 10 HUURWONINGEN, 10 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 12 december 2014  
Aannemer: Bouwcentrale Modern  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

### **3.1.1.22 STADEN, KOORNBLOEMWEG / LELIEWEG / KROKUSWEG - 16 HUURWONINGEN, 16 KOOPWONINGEN, 32 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum: woensdag 17 december 2014  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Geldof Hans Architect

### 3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 61 huurwoningen (waarvan 28 renovaties), 84 huurappartementen, 34 koopwoningen en 8 koopappartementen voorlopig opgeleverd en 10 woningen werden gesloopt (zonder onmiddellijke nieuwbouw).

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

Datum:	donderdag 23 januari 2014
Aannemer:	Bekaert Building Company NV
Ontwerper:	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 4.255.100,12
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -103.912,11
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.800,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 25.500,00

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

Datum:	dinsdag 18 februari 2014
Aannemer:	Chris Vuylsteke NV
Ontwerper:	BURO II & ARCHI+I BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.947.276,07
VO 3 (boete):	€ 189.929,85
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 80.238,88
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	donderdag 27 februari 2014
Aannemer:	Vacommet BVBA
Ontwerper:	Ceenaeme en Neels arch. en ing.buro
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 19.442,68
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 4.271,14
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

#### 3.1.2.4 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN - 10 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum:	woensdag 28 mei 2014
Aannemer:	Despierre Filip BVBA
Ontwerper:	GC-architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.079.761,20
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.999,93
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00



VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 25.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.5 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT - 16 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum:	woensdag 28 mei 2014
Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	De Schacht Freddy
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.028.923,55
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -11.805,66
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.6 DIKSUIDE, KASTEELSTRAAT / IJZERLAAN - 14 HUURAPPARTEMENTEN (AANKOOP GOEDE WONING)

Datum:	vrijdag 27 juni 2014
Verkoper grond:	Injo-Invest en Terra Nova Invest
Verkoper constructie:	THV De Kaai
Ontwerper:	BURO II & ARCHI+I BVBA
Aankoopbedrag grond en constructie	€ 2.234.815,00

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

Datum:	donderdag 25 september 2014
Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Dedene Rik-Demeyer Ivo TV
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.918.546,03
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -35.711,53
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.8 KOEKELARE, TUIWIIJK - 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	vrijdag 10 oktober 2014
Aannemer:	Despierre Filip BVBA
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.560.109,05
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 8.701,72
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 31.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 18.750,00

### 3.1.2.9 HOOGLEDE, AMERSVELDESTRAAT - 3 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum:	dinsdag 21 oktober 2014
Aannemer:	Coghe M. & Zn
Ontwerper:	Dewanckele Architect BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 367.853,34

VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.167,10
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 14.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.10 LICHTERVELDE, F. TIMMERMANSLAAN - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum:	woensdag 22 oktober 2014
Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	ART studio
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 525.893,93
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.055,32
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.11 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 31 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum:	woensdag 12 november 2014
Aannemer:	Driemmo-Omniflat THV
Ontwerper:	Huys Erik Architectenburo BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 4.154.720,19
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -5.000,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 15.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 26.000,00

### **3.1.2.12 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN - 5 HUURWONINGEN (SLOOP)**

Datum:	donderdag 27 november 2014
Aannemer:	Vancoillie - Tanghe BVBA
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 15.800,00
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 OOIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG - 8 KOOPAPPARTEMENTEN, 8 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum:	vrijdag 5 december 2014
Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	GC-architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 873.933,15
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -182,87
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 70.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 2.500,00

### 3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Diksmuide	Smissestraat / Groignestraat	Wegen-, riolerings- en omgevingswerken	VO 07/03/2014
Staden	Foncier Ter Loo 2	Wegen-, riolerings- en omgevingswerken	VO 28/03/2014
Oostnieuwkerke	Spanjestraat	Wegen-, riolerings- en omgevingswerken	VO 08/10/2014
Roeselare	Prinsenhof / Prins Albertstraat	Wegen-, riolerings- en omgevingswerken	VO 15/10/2014
Poperinge	Bellewijk / Bomenstraat	Omgevingswerken	VO 20/11/2014
Ichtegem	Sint-Bertinuslaan	Omgevingswerken	DO 23/01/2014
Torhout	Amazonestraat / Seinestraat	Omgevingswerken	DO 18/02/2014
Zarren	Koordhoekstraat	Omgevingswerken	DO 27/02/2014
Ledegem	Rodenbachlaan / G. Gezellelaan	Omgevingswerken	DO 19/03/2014
Hoogede	Rodenbachwijk / Katelijnestraat	Omgevingswerken	DO 25/03/2014
Poperinge	Gasthuisstraat / RVT-gebouw	Wegen-, riolerings- en omgevingswerken	DO 27/03/2014
Moorslede	Beselarestraat	Omgevingswerken	DO 25/04/2014
Moorslede	Mandellaan / Fabiolalaan- Leliestraat	Wegeniswerken	DO 16/09/2014
Sint-Eloois-Winkel	Tuileboomstraat / Stenen Stampkot	Wegeniswerken	DO 16/09/2014
Diksmuide	Lange Veldstraat	Wegen- en rioleringswerken	DO 07/11/2014

## 3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2014

---

### 3.2.1 BEVEREN (ROESELARE), RIDDERSSTRAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Deforche BVBA
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 18 augustus 2014
Contractuele einddatum:	zaterdag 13 juni 2015
Nieuwe einddatum:	zaterdag 13 juni 2015
Bestelbedrag:	€ 281.819,67
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	38 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 98.138,35
Percentage uitgevoerde werken:	35 %



### 3.2.2 LEDEGEM, STIJN STREUVELSLAAN - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW 1 HUURWONING)

Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 4 augustus 2014
Contractuele einddatum:	zaterdag 30 mei 2015
Nieuwe einddatum:	zaterdag 30 mei 2015
Bestelbedrag:	€ 145.450,48
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	43 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 81.303,50
Percentage uitgevoerde werken:	56 %



### 3.2.3 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ENGELS HOF - 8 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	3 Architecten BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 11 augustus 2014
Contractuele einddatum:	zaterdag 2 januari 2016
Nieuwe einddatum:	zaterdag 16 januari 2016
Bestelbedrag:	€ 930.991,12
Verrekeningen:	€ 7.822,07
Termijnverlenging:	14 dagen
Verstreken termijn:	23 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 235.432,71

Percentage uitgevoerde werken: 25 %



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

Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: bvba Archium en Jo Vaneekhout TV  
Aanvangsdatum: woensdag 23 april 2014  
Contractuele einddatum: woensdag 14 oktober 2015  
Nieuwe einddatum: woensdag 14 oktober 2015  
Bestelbedrag: € 3.233.216,10  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 43 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 511.697,63  
Percentage uitgevoerde werken: 16 %



### 3.2.5 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), KAPELMEERS - 9 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA  
Aanvangsdatum: dinsdag 12 augustus 2014  
Contractuele einddatum: dinsdag 15 september 2015  
Nieuwe einddatum: dinsdag 15 september 2015  
Bestelbedrag: € 1.143.886,64



Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 30 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 303.025,16  
 Percentage uitgevoerde werken: 26 %



### 3.2.6 ROESELARE, BRUANESTRAAT / JUTESTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV  
 Ontwerper: Buro II - Blondel TV  
 Aanvangsdatum: maandag 2 juni 2014  
 Contractuele einddatum: maandag 6 juli 2015  
 Nieuwe einddatum: maandag 6 juli 2015  
 Bestelbedrag: € 1.574.586,33  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 48 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 259.251,42  
 Percentage uitgevoerde werken: 16 %



### 3.2.7 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT / WORTELSTRAAT / HUGO VERRIESTSTRAAT - 44 HUURAPPARTEMENTEN, 44 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Cosimco NV  
 Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 11 augustus 2014  
 Contractuele einddatum: zondag 1 mei 2016  
 Nieuwe einddatum: zondag 1 mei 2016  
 Bestelbedrag: € 5.650.800,00

Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 19 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 446.833,01  
 Percentage uitgevoerde werken: 8 %



### 3.2.8 ROESELARE, RIJSELSTRAAT - 9 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Damman NV  
 Ontwerper: Architecten- & Ingenieursbureau Vanacker BVBA  
 Aanvangsdatum: woensdag 18 juni 2014  
 Contractuele einddatum: donderdag 19 november 2015  
 Nieuwe einddatum: donderdag 19 november 2015  
 Bestelbedrag: € 1.045.700,31  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 34 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 367.956,90  
 Percentage uitgevoerde werken: 35 %



### 3.2.9 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 8 juni 2015  
 Bestelbedrag: € 3.221.040,27  
 Verrekeningen: € 186.665,18  
 Termijnverlenging: 168 dagen  
 Verstreken termijn: 83 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 3.083.144,93  
 Percentage uitgevoerde werken: 90 %



### 3.2.10 ROESELARE, SPOELSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV  
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 5 mei 2014  
 Contractuele einddatum: vrijdag 7 augustus 2015  
 Nieuwe einddatum: maandag 30 november 2015  
 Bestelbedrag: € 1.926.034,58  
 Verrekeningen: € 37.195,84  
 Termijnverlenging: 115 dagen  
 Verstreken termijn: 38 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 183.110,40  
 Percentage uitgevoerde werken: 9 %



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

Aannemer: Gabecon NV  
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
 Aanvangsdatum: maandag 3 maart 2014  
 Contractuele einddatum: vrijdag 23 oktober 2015



Nieuwe einddatum: vrijdag 23 oktober 2015  
Bestelbedrag: € 4.157.175,75  
Verrekeningen: € -20.136,79  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 47 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 2.034.355,17  
Percentage uitgevoerde werken: 49 %



### 3.2.12 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA  
Aanvangsdatum: dinsdag 1 oktober 2013  
Contractuele einddatum: woensdag 24 december 2014  
Nieuwe einddatum: woensdag 14 januari 2015  
Bestelbedrag: € 619.212,71  
Verrekeningen: € -5.423,81  
Termijnverlenging: 21 dagen  
Verstreken termijn: 92 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 468.802,61  
Percentage uitgevoerde werken: 76 %



### 3.2.13 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  
Nieuwe einddatum: zondag 29 november 2015  
Bestelbedrag: € 3.406.068,28  
Verrekeningen: € -1.106.012,89  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 52 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.135.916,65  
Percentage uitgevoerde werken: 49 %



### 3.2.14 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT / ALBERTSTRAAT - 25 HUURWONINGEN, 5 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: TV Catteu - Furnibo NV  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
Aanvangsdatum: maandag 3 maart 2014  
Contractuele einddatum: maandag 24 augustus 2015  
Nieuwe einddatum: maandag 24 augustus 2015  
Bestelbedrag: € 3.160.177,31  
Verrekeningen: € 8.687,88  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 52 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.428.334,19  
Percentage uitgevoerde werken: 45 %



### 3.3 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

#### 3.3.1 BEVEREN (ROESELARE), RIDDERSTRAAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: EM (verzekering)  
 Aanbesteding: dinsdag 13 mei 2014  
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Deforche bvba	€ 287.571,09 – 2% korting	€ 281.819,67
Bouwwerken Ryckaert bvba	€ 328.675,09	€ 331.046,18
Frans Verhelst bvba	€ 312.126,97	€ 312.126,97
Coghe M. & Zonen	€ 283.601,99	€ 283.601,99

Op 27 mei 2014 gunde de Mandel de werken aan Deforche bvba. De werken werden op 20 juni 2014 besteld met als aanvangsdatum 18 augustus 2014.

#### 3.3.2 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: maandag 6 oktober 2014  
 Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Recon Bouw nv	9991	Maldegem	€ 5.280.591,72
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 5.217.821,47
Damman nv	8540	Deerlijk	€ 4.763.663,63
Gabecon	8980	Geluveld	€ 4.972.509,43
Bekaert Building Company NV	8790	Waregem	€ 4.847.741,04
Chris Vuylsteke nv	8760	Meulebeke	€ 5.002.609,40
Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert nv	9000	Gent	€ 4.923.662,64
Coussée-Bostoën nv	8800	Roeselare	€ 4.399.430,04

Het voorstel tot gunning werd op 12 december 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

#### 3.3.3 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT / PELIKAANSTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop - MCL  
 Aanbesteding: maandag 13 oktober 2014  
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Deruyck nv	€ 768.481,42	€ 724.663,31	€ 724.663,31
Coghe M. & Zonen	€ 758.308,37	€ 730.992,81	€ 730.992,81
Catteeu bvba	€ 730.992,81	€ 758.310,70	€ 758.310,70
Recon Bouw nv	€ 782.565,43	€ 768.481,42	€ 768.481,42
Frans Verhelst bvba	€ 779.759,74	€ 769.695,05	€ 769.695,05
Bouwcentrale Modern nv	€ 864.057,66 – 2% korting	€ 779.759,74	€ 779.759,74
Damman nv	€ 793.500,04 – 3% korting	€ 782.565,43	€ 782.565,43
B&R Bouw en Renovatie nv	€ 724.663,29	€ 846.776,51	€ 846.776,51

Het voorstel tot gunning werd op 28 oktober 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 21 november 2014 haar gunningsadvies. Op 25 november 2014 gunde De Mandel de werken aan Deruyck nv. De werken werden op 15 december 2014 besteld.

### 3.3.4 ICHTEGEM, ABDIJSTRAAT / SINT-BERTINUSLAAN - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 13 oktober 2014  
Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 620.273,80
Catteeu bvba	8647	Lo-Reninge	€ 611.147,14
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 599.491,31 – 3% korting

Het voorstel tot gunning werd op 27 oktober 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

### 3.3.5 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 23 juni 2014  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Vecobo BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Deforche bvba	€ 1.130.119,24	€ 1.053.709,60	€ 1.076.804,60
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.075.088,18	€ 1.070.041,09	€ 1.093.308,34
Deruyck nv	€ 1.044.908,49	€ 1.089.075,94	€ 1.108.388,54
Damman nv	€ 1.157.378,11	€ 1.120.111,40	€ 1.120.111,40
Recon Bouw nv	€ 1.119.641,19	€ 1.137.561,02	€ 1.158.665,92
M.C.S. nv	€ 1.157.065,05	€ 1.160.779,71	€ 1.183.042,29
Frans Verhelst bvba	€ 1.148.684,22	€ 1.165.487,03	€ 1.186.005,92

Het voorstel tot gunning werd op 4 augustus 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 2 september 2014 haar gunningsadvies. Op 25 november 2014 gunde De Mandel de werken aan Deforche bvba. De werken werden op 15 december besteld.

### 3.3.6 LEDEGEM, STIJN STREUVELSLAAN - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW 1 HUURWONING)

Financiering: EM (verzekering)  
 Aanbesteding: dinsdag 13 mei 2014  
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Coghe M. & Zonen	€ 150.713,98	€ 151.049,73
Frans Verhelst bvba	€ 148.418,86 – 2% korting	€ 145.450,48
Bouwwerken Ryckaert bvba	€ 159.906,68	€ 160.180,14

Op 27 mei 2014 gunde de Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden op 26 juni 2014 besteld met als aanvangsdatum 8 augustus 2014.

### 3.3.7 MEULEBEKE, TUINWIJK - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: IP koop - MCL  
 Aanbesteding: maandag 6 oktober 2014  
 Ontwerper: Verstaen Bart Architect  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Arlo nv	9930	Zomergem	€ 630.811,31
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 630.694,58
Siemoens bvba	8700	Aarsele	€ 619.091,65 – 3,5% korting
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 588.692,38 – 4% korting
Coghe M. & Zonen	8830	Hooglede	€ 609.690,82

Het voorstel tot gunning werd op 28 oktober 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

### 3.3.8 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ENGELS HOF - 8 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: maandag 10 februari 2014  
 Ontwerper: 3 Architecten BVBA  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Deruyck bvba	€ 996.018,09	€ 930.991,12	€ 954.532,71
Damman nv	€ 1.011.424,01	€ 992.722,40	€ 995.145,8
Despierre bvba	€ 992.274,88	€ 995.786,91	€ 999.56,70
Recon Bouw nv	€ 1.045.687,55	€ 1.003.883,48	€ 1.023.929,03
Siemoens bvba	€ 1.004.663,50	€ 1.004.457,95	€ 1.025.193,38
Coghe M. & Zonen	€ 1.038.735,04	€ 1.023.001,00	€ 1.051.637,26
Frans Verhelst bvba	€ 945.413,57	€ 1.036.111,56	€ 1.059.656,85

Het voorstel tot gunning werd op 25 februari 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 29 april 2014 haar gunningsadvies. Op 27 mei 2014 gunde De Mandel de werken aan Deruyck nv. De werken werden op 24 juni 2014 besteld met als aanvangsdatum 11 augustus 2014.

### 3.3.9 OOSTNIEUWERKE (STADEN), NOORDSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: P koop - MCL  
Aanbesteding: maandag 6 oktober 2014  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Van Hooreweder Luc BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 674.049,53
Siemoens bvba	8700	Aarsele	€ 628.301,01
Coghe M. & Zonen	8830	Hooglede	€ 635.040,33
Sabbe bvba	8840	Staden	€ 640.474,91
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 622.579,36

Het voorstel tot gunning werd op 25 februari 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

### 3.3.10 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT - 14 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop - MCL  
Aanbesteding: maandag 24 november 2014  
Ontwerper: Huys Erik Architectenburo BVBA  
Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Siemoens bvba	8700	Aarsele	€ 1.609.560,90 – 6% korting
Recon Bouw nv	9991	Maldegem	€ 1.453.995,31
Deruyck nv	8800	Roeselare	€ 1.590.238,87 – 3% korting
Bostoën nv	9031	Drongen	€ 1.617.701,02 – 4% korting
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 1.572.359,28
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 1.666.880,83 – 3% korting
Damman nv	8540	Deerlijk	€ 1.484.270,95

Het voorstel tot gunning werd op 22 december 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

### 3.3.11 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), KAPELMEERS - 9 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 10 maart 2014  
Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA  
Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
-------------------------	---------------------------------	--



Catteeu bvba	€ 1.193.796,18	€ 1.192.494,24
Recon Bouw nv	€ 1.171.462,05	€ 1.199.045,59
Despierre bvba	€ 1.168.408,05	€ 1.204.994,81
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.174.295,96	€ 1.204.270,53
TV Coghe M. & Zonen-Coghe José-Werbrouck nv	€ 1.233.623,99 – 1% korting	€ 1.241.005,59
Damman nv	€ 1.137.955,23	€ 1.143.058,84
Sabbe bvba	€ 1.201.470,37	€ 1.231.935,39
Siemoens bvba	€ 1.233.000,00 – 5% korting	€ 1.177.743,17
Frans Verhelst bvba	€ 1.263.992,56 – 5% korting	€ 1.204.332,99

Het voorstel tot gunning werd op 17 april 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 20 juni 2014 haar gunningsadvies. Op 27 mei 2014 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 2 juli 2014 besteld met als aanvangsdatum 12 augustus 2014.

### 3.3.12 POPERINGE, BELLESTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 23 juni 2014  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.585.755,37	€ 1.570.090,15
Catteeu	€ 1.708.698,92	€ 1.590.560,96
Frans Verhelst bvba	€ 1.571.918,04	€ 1.603.115,39
Damman nv	€ 1.671.494,32 - 4% korting	€ 1.613.854,81
Lemahieu cvba	€ 1.611.232,14	€ 1.707.208,27

Het voorstel tot gunning werd op 10 juli 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 7 augustus 2014 haar gunningsadvies. Op 23 september 2014 gunde De Mandel de werken aan Bouwcentrale Modern nv. De werken werden op 15 december 2014 besteld.

### 3.3.13 ROESELARE, EUGEN LARIDONSTRAAT / OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop - MCL  
Aanbesteding: maandag 24 november 2014  
Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA  
Veiligheidscoördinator: Jonckheere ir-architecten BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Recon Bouw nv	€ 1.310.004,47
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.404.758,25
Deruyck nv	€ 1.253.104,81
Damman nv	€ 1.283.785,05
Frans Verhelst bvba	€ 1.380.988,41 – 3% korting
Coghe M. & Zonen	€ 1.326.391,50

Het voorstel tot gunning werd op 5 december 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

### 3.3.14 ROESELARE, RIJSELSTRAAT - 9 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 13 januari 2014  
Ontwerper: Architecten- & Ingenieursbureau Vanacker BVBA  
Veiligheidscoördinator: Vanacker Carl Studiebureau BVBA

Naam van de inschrijver	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)
Frans Verhelst bvba	€ 1.151.533,49	€ 1.163.728,28	€ 1.083.647,32
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.089.805,42	€ 1.097.970,08	€ 1.045.503,92
Recon Bouw nv	€ 1.108.910,52	€ 1.119.910,72	€ 1.072.747,55
Siemoens bvba	€ 1.143.169,41	€ 1.155.013,06	€ 1.134.390,30
Despierre bvba	€ 1.126.799,67	€ 1.130.073,33	€ 1.099.863,36
Damman nv	€ 1.045.700,31	€ 1.051.305,10	€ 1.035.834,41
Deruyck nv	€ 1.180.979,81	€ 1.194.066,56	€ 1.083.484,91

Het voorstel tot gunning werd op 5 februari 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 14 maart 2014 haar gunningsadvies. Op 25 maart 2014 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 17 april 2014 besteld met als aanvangsdatum 18 juni 2014.

### 3.3.15 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN - 5 HUURWONINGEN (SLOOP)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: donderdag 3 april 2014  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. btw)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. btw)
VANCOILLIE - TANGHE	€ 15.800,00	€ 15.800,00
Vacomet	€ 16.135,00	€ 16.135,00

Het voorstel tot gunning werd op 8 april 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 20 mei 2014 haar gunningsadvies. Het project werd gegund op 27 mei 2014 via een onderhandelingsprocedure aan Vancoillie-Tanghe bvba. De werken werden op 4 september 2014 besteld met als aanvangsdatum 20 oktober 2014.

### 3.3.16 ROESELARE, SPOELSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 3 februari 2014  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.

Het project werd via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (herhalingsopdracht) gegund op 8 april 2014 aan Recon Bouw nv die reeds 18 huurwoningen in de Gitsestraat/Bobijnstraat te Roeselare herbouwde. Het betreft een herhaling van soortgelijke werken.

### 3.3.17 ROESELARE, VIJFWEGENSTRAAT - 3 GARAGES (RENOVATIE)

Financiering: EM  
Aanbesteding: vrijdag 7 november 2014  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Veiligheidscoördinator: geen vereist



Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag + Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
B&R Bouw & Renovatie	€ 19.492,47	€ 19.492,47
Deruyck nv	€ 25.192,85	€ 25.192,85

Het project werd gegund via onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking aan B&R Bouw & Renovatie nv.

### 3.3.18 WIELSBEKE, ZWINGELKOTSTRAAT - 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop - MCL  
 Aanbesteding: maandag 6 oktober 2014  
 Ontwerper: Verbanck Paul  
 Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
Frans Verhelst bvba	€ 252.622,52	€ 239.758,21	€ 239758,21
Siemoens bvba	€ 241.090,74	€ 259.451,20	€ 259.451,20
Arlo nv	€ 280.029,82	€ 267.055,44	€ 267.055,44
Bouwwerken Ryckaert bvba	€ 263.975,42	€ 268.305,57	€ 268.305,57
Axis - Bouw	€ 265.580,95	€ 283.475,81	€ 283.475,81

Het voorstel tot gunning werd op 17 oktober 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 november 2014 haar gunningsadvies. Op 25 november 2014 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden eind 2014 nog niet besteld.

### 3.3.19 ZARREN (KORTEMARK), J. DEBOUTTESTRAAT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop - MCL  
 Aanbesteding: vrijdag 7 november 2014  
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Demeyere & Roetynck BVBA

Naam van de inschrijver	Postnr	Woonplaats	Prijs excl. btw
Damman nv	8540	Deerlijk	€ 981.151,44
Recon Bouw nv	9991	Maldegem	€ 947.225,46
Frans Verhelst bvba	8680	Koekelare	€ 955.415,90 – 3% korting
Bouwcentrale Modern nv	9900	Eeklo	€ 964.814,68
Coghe M. & Zonen	8830	Hooglede	€ 1.004.947,07

Het voorstel tot gunning werd op 2 december 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2014 nog geen gunningsadvies.

### 3.3.20 ZONNEBEKE, TER BERKEN - 6 HUURWONINGEN, 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP koop - MCL + FS3  
 Aanbesteding: maandag 23 juni 2014  
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Naam van de inschrijver	Inschrijvingsbedrag (excl. BTW)	Bestelbedrag (excl. BTW)	Rangschikkingsbedrag (excl. BTW)
-------------------------	------------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

Bouwcentrale Modern nv	€ 948.267,24	€ 950.571,06	€956.552,74
Frans Verhelst bvba	€ 974.173,21	€ 959.954,78	€ 965388,72
Damman nv	€ 972.971,17	€ 967.402,10	€ 967.974,07
Catteeu bvba	€ 966.552,37	€ 977.899,94	€ 982.656,79
Siemoens bvba	€ 940.140,44	€ 983.579,02	€ 988.484,11
Lemahieu cvba	€ 998.946,09	€ 1.011.979,06	€ 1.017.80,41

Het voorstel tot gunning werd op 26 augustus 2014 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 17 september 2014 haar gunningsadvies. Op 25 november 2014 gunde De Mandel de werken aan Bouwcentrale Modern nv. De werken werden op 15 december 2014 besteld.

## 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 in 2013. De aanstelling van architect Paul Verbanck volgde begin 2014 en na opmaak en bijsturing van het schetontwerp werd in december 2014 het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur.

### 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 asbuitplan met de nodige niveaus werd eind juni 2013 bezorgd. Na het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de 9 woningen ingediend bij de gemeente, die op 10 februari 2014 verleend werd. Ondanks aandringen werd er weinig vooruitgang geboekt in het wegenisdossier. In het najaar bleek dat er bij het studiebureau onduidelijkheid was over de eigendomsgrenzen. Dit werd opgehelderd en er werd bij het studiebureau en de VMSW gevraagd om het ontwerp voor de wegeniswerken dringend op te maken.

### 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. Op 3 maart 2014 werd ook de stedenbouwkundige vergunning verleend. Het definitief ontwerp werd op 19 juni 2014 goedgekeurd door de VMSW maar door ontoereikende budgetten voor de sociale huur werd het project pas bij de beoordelingscommissie van 20 oktober 2014 op de korte termijn planning opgenomen. De aanbesteding is voorzien voor 21 januari 2015.

#### **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, die op 24 februari 2014 verleend werd. De werken werden op 13 mei 2014 aanbesteed. Aangezien de werken gefinancierd worden met de uitgekeerde bedragen van de verzekering en niet via de financiering van de VMSW konden de werken al gegund worden op 27 mei 2014. Na het bouwverlof startte de aannemer de werken op 18 augustus 2014.

#### **3.4.5 BEVEREN, WOLFAARDSTRAAT/PASTORIESTRAAT**

De Mandel heeft nog een 6 ha grond in Beveren achter het voetbalveld. In het verleden werden al enkele pogingen gedaan om deze grond te ontwikkelen maar het stadsbestuur zou hier graag een extra voetbalveld aanleggen en ook over de mogelijke ontsluitingen was er geen eensgezindheid. Na onderhandeling met het stadsbestuur werd er afgesproken te vragen aan de VMSW om een stedenbouwkundige studie op te maken voor de ontwikkeling van dit gebied waarbij zowel een voetbalveld als bebouwing moeten mogelijk worden.

Door een recente aanpassing van de watertoets werd dit gebied door de VMM ook grotendeels geselecteerd als signaalgebied. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige studie zal dit dus een extra aandachtspunt zijn.

Eind 2014 was er nog geen duidelijkheid over de visie van stad Roeselare op het voetbalveld.

#### **3.4.6 DADIZELE (MOORSLEDE), BEGONIALAAN**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Begonialaan te Dadizele dienen 8 eengezinswoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 24 juni 2014. De raad van bestuur stelde op 23 december 2014 de architecten Declerck-Daels aan voor deze opdracht.

#### **3.4.7 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 goedkeurde 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 2013 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. Het uitvoeringsdossier werd op 8 april 2014 goedgekeurd maar het duurde tot de beoordelingscommissie van 20 oktober 2014 vooraleer het dossier werd opgenomen op de korte termijn planning. De aanbesteding is voorzien op 28 januari 2015.

#### **3.4.8 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 dat op 18 juni 2014 werd voorgelegd aan de VMSW. De opmerkingen van de VMSW werden verwerkt tot een aangepast schetsontwerp.

Voor de wegeniswerken werd op 14 februari 2014 aan de VMSW gevraagd een ontwerper aan te stellen. Na aanstelling in augustus 2014 werd op 2 oktober 2014 de startvergadering gehouden. Gezien het terrein overwoekerd is en in de vorige fase vervuiling werd aangetroffen, moet het terrein eerst bouwrijp gemaakt worden zodat de nodige grondstalen en hoogtepeilen kunnen genomen worden. Half november 2014 bezorgde studie bureau Plantec het dossier aan de VMSW maar dit werd in 2014 niet meer ingediend.

#### **3.4.9 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT/SCHEPENDOMSTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lange Veldstraat en de Schependomstraat te Diksmuide dienen 8 seniorenwoningen en 16 eengezinswoningen herbouwd te worden. Er werd gestart met opmaak van het bestek voor de aanstelling van de architect en het concept werd besproken op het lokaal woonoverleg.

#### **3.4.10 DIKSMUIDE, TUINWIK (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 in 2014 slaagde de VMSW er niet in de archeoloog het sleuvenonderzoek te laten afwerken. Uit de voorlopige resultaten

blijkt dat er zeker nog een vervolgonderzoek voor archeologie zal nodig zijn. De VMSW wil het wegenisdossier niet verder zetten zolang de archeologie niet is afgerond.

#### **3.4.11 DIKSMUIDE, TUINWIK (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. Dit werd goedgekeurd op 16 januari 2014 en resulteerde in een voorontwerp dat op 9 oktober 2014 door de VMSW werd goedgekeurd. Voorlopig kan er niet verder gewerkt worden aan dit dossier door het ontbreken van wegenis, zie voorgaande project.

#### **3.4.12 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (KLOOSTER)**

De Mandel kocht in december 2009 het klooster en nabijgelegen eigendommen jegens de vzw Zusters van Vincentius a Paulo te Anzegem. In overeenstemming met de wet op de overheidsopdrachten voor het leveren van diensten, schreef De Mandel in 2009 een architectuurwedstrijd uit voor de omvorming van dit klooster tot woonegelegenheden. Op 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 uitvoeringsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 30 april 2014. Begin juli 2014 werd de definitieve subsidie-aanvraag voor de ADL-woningen ingediend. Met de naastliggende school werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om gezamenlijk de gebouwen af te breken.

De werken werden aanbesteed op 6 oktober 2014 maar het gunningsverslag werd nog niet goedgekeurd door de VMSW. Ook de ADL-subsidies werden eind 2014 nog niet toegekend.

#### **3.4.13 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT/KOUTERWEG**



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

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. Op 28 juli 2014 ontving De Mandel het ontwerp voor de wegenis en de raad van bestuur keurde dit ontwerp en kostenaandeel goed op 23 september 2014. Eind 2014 waren de wegeniswerken nog niet aanbesteed.

#### **3.4.14 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 werd in 2014 niet ontvangen, enkel de stedenbouwkundige vergunning voor zowel wegenis als bouw van de appartementen werd verkregen.

Voor de bouw van de appartementen werd ook het definitief ontwerp opgemaakt en door de VMSW goedgekeurd op 3 oktober 2014.

#### **3.4.15 GITS, KOOLSKAMPSTRAAT**

De Mandel kocht op 16 september 2008 ruim 3100 m<sup>2</sup> grond jegens het Dominiek Savio Instituut met het oog op het bouwen van 17 woonegelegenheden voor mensen met een zware zorgbehoefte (Vleter-wonen). In het voorjaar van 2008 stelde het Dominiek Savio Instituut de vraag om bijkomend ook een terrein van circa 850 m<sup>2</sup> aan De Mandel te kunnen verkopen, gelegen achter de gronden van het Vleter-wonen-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 Demey maakte het voorontwerp en ontwerp op, de werken werden aanbesteed en op 26 november 2013 gegund door de raad van bestuur aan Casteleyn & Zonen. De uitvoering moest gecoördineerd worden met de wegeniswerken van de gemeente in dezelfde straat en werd voltooid in 2014. De werken werden nog niet voorlopig opgeleverd in 2014 omdat nog niet alle keuringen in orde waren.

### **3.4.16 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 was een wettelijke verplichting tussen 1 september 2009 en 7 november 2013 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 op 5 december 2013. Het definitief ontwerp werd ook vlot opgemaakt en goedgekeurd waardoor de werken al op 13 oktober 2014 konden aanbesteed worden. Op 25 november 2014 werden de werken gegund aan Deruyck van Roeselare. Deze werken zullen in 2015 uitgevoerd worden.

### **3.4.17 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 werd verder onderhandeld met Novus over de regenwaterbuffers.

### **3.4.18 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. Dit werd goedgekeurd op 27 mei 2014 en de werken werden op 13 oktober 2014 aanbesteed. Het gunningsverslag werd eind 2014 nog niet goedgekeurd door de VMSW. De gunning en uitvoering van de werken is voorzien voor 2015.

### **3.4.19 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. Begin 2014 werd deze sociale kavel verkocht.

#### **3.4.20 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 decreet Grond- en Pandenbeleid en het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen.

#### **3.4.21 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 decreet Grond- en Pandenbeleid en het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen is het af te wachten hoe dit dossier verder zal evolueren.

#### **3.4.22 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 voor de bouw van 2 woningen op deze loten, eventueel in 1 opdracht met andere loten in de omgeving.

#### **3.4.23 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 werd een architectuuropdracht uitgeschreven en Project-Team werd in december 2014 aangesteld door de raad van bestuur.



#### **3.4.24 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. Na contact met de burens bleek dat De Mandel geen recht heeft om de doorgang aan de perceelsgrens te overbouwen en dat er geen akkoord met de burens mogelijk was. Het schetsontwerp werd aangepast naar 5 huurappartementen en 3 koopwoningen. Op 8 december 2014 werd het schetsontwerp goedgekeurd.

#### **3.4.25 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 2)**

De eerste fase van de Tuinwijk (12 woningen) werd voltooid in september 2014 maar door het uitblijven van de wegeniswerken door de VMSW konden deze werken nog niet volledig in gebruik genomen worden. Gezien de huurders van de tweede fase moeten verhuizen naar de eerste fase, kon er niet gestart worden aan de tweede fase. In de 2de fase is voorzien in het herbouwen van de woning Tuinwijk 14 samen met het herbouwen van de 4 andere woningen van het bouwblok. Omdat Tuinwijk 4 en 6 leeg staan en niet meer voldoen voor verdere verhuring werden de huisnrs 2, 4, 6 en 8 ook opgenomen in de opdracht. In fase I werd een herhalingsopdracht voorzien zodat dit kan gegund worden aan dezelfde aannemer. Eind 2013 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend bij het gemeentebestuur die op 22 april 2014 de vergunning verleende. Het definitief ontwerp werd op 10 april 2014 goedgekeurd door de VMSW. De offerte van aannemer Despierre werd aan de VMSW voorgelegd maar het gunningsadvies werd nog niet ontvangen.

#### **3.4.26 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 3)**

Na uitvoering van de eerste en tweede fase zal ook de derde en laatste fase moeten uitgevoerd worden. In deze derde fase zullen nog 5 woningen vervangen worden. Na uitvoering van deze derde fase zullen alle woningen van De Mandel in de Tuinwijk vernieuwd zijn. Samen met de heraanleg van het middenplein zal deze wijk dan volledig opgefrist zijn.

#### **3.4.27 LANGEMARK-POELKAPPELLE, BOTERBLOEMSTRAAT 11**

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

#### **3.4.28 LANGEMARK, WILGENLAAN / EIKENLAAN**

Op de herbouwplanning werd de vervanging van de 8 seniorenwoningen aan de Wilgenlaan en Eikenlaan te Langemark opgenomen. Eind 2014 werd dit op het lokaal woonoverleg besproken en werd beslist om de 2 aanpalende woningen in de Wilgenlaan nu al mee te nemen in het project ipv in de volgende fase zodat er gezocht kan worden naar een optimalisatie van het aantal woningen op deze gronden. De gemeente is ook bezig met de opmaak van een nieuw RUP ter vervanging van het bestaande BPA zodat de voorschriften en de nieuwe invulling op elkaar kunnen afgestemd worden. In 2015 zal een architectuuropdracht uitgeschreven worden.

### **3.4.29 LEDEGEM, BOOMLANDSTRAAT / OLMENLAAN**

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 voorzien in 1 sociale kavel.

Er werd een verkoopsovereenkomst afgesloten met Hectaar, de akte werd pas verleden na aanleg van de wegen medio 2014. Begin 2014 werd Project-Team aangesteld. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 28 april 2014, het voorontwerp op 26 juni 2014 en de bouwvergunning werd op 29 september 2014 verleend. Momenteel wordt het definitief ontwerp opgemaakt.

De sociale kavel werd in 2014 reeds verkocht.

### **3.4.30 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT – CAFÉ DE ZON**

De Mandel heeft het 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 Vaneekhout. 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 en na aanpassing op 20 maart 2014 goedgekeurd. De werken werden aanbesteed op 23 juni 2014 maar door gebrek aan budget bij de VMSW moest er tot eind oktober 2014 gewacht worden op het nodige budget. De raad van bestuur gunde op 25 november 2014 de werken aan Delforche die de werken zal starten op 9 februari 2015.

### **3.4.31 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 stedenbouwkundige vergunning verleend en werd gestart met opmaak van het bestek voor heropbouw. De raad van bestuur keurde het bestek goed op 25 maart 2014 en op 13 mei 2014 werden de werken aanbesteed. Op 27 mei 2014 gunde de raad van bestuur de opdracht aan bouwonderneming Verhelst die de werken op 4 augustus 2014 opstartte.

### **3.4.32 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN (FASE E)**

Om over voldoende potentiële kopers te beschikken, wordt eerst verkoop van fase D afgewacht. Oorspronkelijk werd uitgegaan van een 5tal huurwoningen en 15tal koopwoningen maar door de melding van het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen, zal dit programma herbekeken worden. Pas als er meer klaarheid is over het toekomstig kader voor koopwoningen, zal dit hernomen worden.

### **3.4.33 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 betreffende 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 werkplaats Tordale vroeg via de gemeente om een viertal appartementen te voorzien voor begeleid wonen. Na overleg werkten de architecten een nieuw ontwerp uit. Dit schetsontwerp werd in 2014 verschillende keren aangepast aan de opmerkingen van de VMSW.

#### **3.4.34 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 moest hernomen worden.

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

Aquafin maakte bekend een collector te willen aanleggen waarbij een mogelijk scenario langs de Karel Vanmaderstraat was. Hierdoor moest het ontwerp voor de wegenis tijdelijk on hold worden gezet. In september 2014 werd vernomen dat Aquafin het tracé langs de Karel Vanmaderstraat niet weerhouden had. Het ontwerp voor de wegenis werd niet meer ontvangen in 2014.

#### **3.4.35 MEULEBEKE, TUINWIJK**

De raad van bestuur besliste op 6 december 2010 om de vacatures open te stellen voor de ontwerpoperdacht 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 werd op 20 maart 2014 goedgekeurd maar het duurde tot eind juni 2014 vooraleer

er budget werd voorzien bij de VMSW. De werken werden op 6 oktober 2014 aanbesteed maar het gunningsadvies van de VMSW werd niet meer ontvangen in 2014.

### **3.4.36 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT**

In een totale verkaveling van 78 woonegelegenheden moeten 43 percelen als sociale woonegelegenheden 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. In 2014 werden de onderhandelingen opnieuw opgestart.

### **3.4.37 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT**

Eind december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod van De Mandel om de circa 2700 m<sup>2</sup> aan te kopen. De Mandel schreef een architectuurwedstrijd uit voor deze locatie. 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. Na overleg met het gemeentebestuur en Infrac bleek dat er een probleem is voor de afwatering van de woningen in de tuinzone. Het gemeentebestuur had ook opmerkingen over het appartement aan de straat. Er werd afgesproken het ontwerp volledig te herwerken met de bedoeling om meer entiteiten te voorzien aan de straatzijde.

### **3.4.38 OOSTNIEUWKERKE, ENGELS HOF**

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

Op 23 februari 2010 besliste de raad van bestuur om de architectuuropdracht te gunnen aan 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 op 10 februari 2014 kon aanbesteed worden. De raad van bestuur gunde de werken aan aannemer Deruyck die op 11 augustus 2014 de werken startte.

### 3.4.39 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 en op 8 april 2014 werd de goedkeuring verkregen. Eind juni werd er budget toegekend aan het project en de werken werden op 6 oktober 2014 aanbesteed. Het gunningsadvies werd in 2014 niet meer goedgekeurd door de VMSW.

### 3.4.40 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 en op 25 maart 2014 gegund aan aannemer Recon, die de werken startte op 23 april 2014.

### 3.4.41 OOSTROZEBEKE, 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 principieel 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, de nodige aanpassingen werden pas in april 2014 ontvangen. Na goedkeuring door de VMSW en opname op het budget eind oktober 2014 werden de werken op 24 november 2014 aanbesteed. Het gunningsverslag werd overgemaakt aan de VMSW maar eind 2014 niet meer terug ontvangen.



### **3.4.42 OOSTROZEBEKE, 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.

### **3.4.43 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN (FASE 2)**

De Mandel heeft in een eerste fase 10 sociale koopwoningen gebouwd te Oostrozebeke, aan Ettingen. Na aanleg van de wegenis in de verkaveling kunnen nog 4 koopwoningen door De Mandel gebouwd worden. Dit gebeurt op gronden van de cvba Mijn Huis (Harelbeke), op uitdrukkelijke vraag van het gemeentebestuur die aldaar een gemengd project wenst te realiseren. Mijn Huis zal op dezelfde site 18 huurappartementen, 4 seniorenwoningen en 10 gezinshuurwoningen 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.

Het voorontwerp voor de woningen van de eerste fase werd op 27 oktober 2011 goedgekeurd. Voor de tweede fase van 4 woningen wordt met hetzelfde voorontwerp gewerkt en zal in 2015 het definitief ontwerp opgemaakt worden. De stedenbouwkundige vergunning werd reeds op 24 april 2014 verleend. De wegeniswerken werden op 16 september 2014 door de VMSW aanbesteed en zullen in 2015 uitgevoerd worden. Pas daarna kunnen de 4 woningen gebouwd worden.

### **3.4.44 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kon niet aangekocht worden maar de WVI slaagde erin dit te ruilen en verkocht een deel 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. De laureaat was de tijdelijke vereniging Urbain Architectencollectief en Sileghem en partners. Het schetsontwerp werd opgemaakt en door de VMSW op 2 december 2014 goedgekeurd.

In 2014 werd ook het archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk is maar dit werd nog niet uitgevoerd.

De plenaire vergadering voor de wegenis wordt begin 2015 voorzien.

### **3.4.45 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.

In 2014 werd het archeologisch onderzoek op de terreinen van de WVI, Novus en Danneels eindelijk afgerond. Voor de buffer en afvoer van regenwater werd door alle partijen in samenwerking met het stadsbestuur bijkomende grond aangekocht. Naast de langsracht wordt een wandelpad aangelegd dat aansluit op een bestaand pad zodat er een mooie en functionele verbinding ontstaat. Elke partij wenste aanpassingen te doen aan de inplanting zodat er een aangepast globaal inrichtingsplan moest opgemaakt worden. Eind 2014 werd het nieuwe globale inrichtingsplan gefinaliseerd zodat dit begin 2015 kan goedgekeurd worden door het stadsbestuur.

#### **3.4.46 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.

#### **3.4.47 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. In 2014 werd het budget toegekend, de werken werden aanbesteed en de werf startte in augustus 2014.

### **3.4.48 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. Tegen het bouwverlof waren de wegeniswerken ver genoeg gevorderd om de bouwwerken aan te besteden en deze werden gegund aan aannemer Bouwcentrale Modern die de werken zal aanvatten op 5 januari 2015.

### **3.4.49 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT / KLAVERWEG / KRUIDENSTRAAT / NETELWEG**

Uit de planning voor herbouw / renovatie / verkoop die opgemaakt werd in 2013 blijkt dat in de Bellewijk in Poperinge ingrijpende werken zullen plaats vinden in de komende jaren. In verschillende fases zullen er herbouw en renovatiewerken uitgevoerd worden gezien de Bellewijk veel verouderde woningen heeft. Met het stadsbestuur werd er overleg gepleegd over deze werken. Het stadsbestuur is bereid om ondersteuning te geven aan de huurders die met werken zullen geconfronteerd worden. De eerste herbouwprojecten zijn de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg en de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat / Klaverweg. In 2015 zullen hiervoor architecten aangesteld worden zodat de werken eind 2016 – begin 2017 kunnen starten. De huurders zullen zo veel mogelijk in de nieuwbouwwoningen aan de Bellestraat herhuisvest worden. Deze woningen zullen in 2016 klaar zijn.

### **3.4.50 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. De



laureaat van de wedstrijd was de tijdelijke vereniging Dehullu Architecten en DGHJ. Het schetsontwerp werd opgemaakt en op 10 oktober 2014 goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd op 23 december 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur.

In 2014 werd ook het archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, een vervolgonderzoek was noodzakelijk en werd opgestart.

Op 4 november 2014 werd de plenaire vergadering voor de wegenis gehouden, in 2015 zal het ontwerp voor de wegenis opgemaakt worden.

#### **3.4.51 POPERINGE, BOOMGAARDSTRAAT / KOESTRAAT**

Dit project kadert in de uitvoering van het mini-woonplan van Poperinge. In deze verkaveling zal de WVI 19 kavels realiseren, Ons Onderdak 6 sociale koopwoningen en De Mandel minimum 8 sociale huurwoningen. Het aan De Mandel toebedeelde terrein bedraagt ongeveer 1859 m<sup>2</sup>. In het verkavelingsontwerp werd voorzien in minimum 8 sociale huurwoningen maar stedenbouw liet dit veranderen naar een vast aantal van 8 woningen. In overleg met stad Poperinge en de WVI werd beslist om na opmaak van een ontwerp voor deze huurwoningen, een verkavelingswijziging door te voeren om het aantal te vermeerderen. De infrastructuurwerken zullen op 12 januari 2015 starten. De procedure voor aanstelling van een architect werd opgestart.

#### **3.4.52 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 goedgekeurd op 1 april 2014 en het voorontwerp op 4 september 2014. De plenaire vergadering voor de wegenis vond plaats op 19 september 2014. In 2014 werd tevens het sleuvenonderzoek en vervolgonderzoek voor archeologie uitgevoerd.

Pas als het wegenisdossier ver genoeg gevorderd is, kan er gestart worden met het definitief ontwerp voor de woningbouw en de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

#### **3.4.53 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 werd goedgekeurd op 13 mei 2014 en het voorontwerp op 2 december 2014. De plenaire vergadering voor de wegenis vond plaats op 19 september 2014. In 2014 werd tevens het sleuvenonderzoek en vervolgonderzoek voor archeologie uitgevoerd.

Pas als het wegenisdossier ver genoeg gevorderd is, kan er gestart worden met het definitief ontwerp voor de woningbouw en de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning.

#### **3.4.54 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 verschillende keren besproken in kader van de rentabiliteit.

Bij schrijven dd. 25 maart 2014 liet stad Poperinge weten dat Monument de juiste bouwkost maar kan bepalen na opmaak van de meetstaat en niet bereid is om de kosten hiervoor te maken omwille van

de onzekere afname van de sociale appartementen. Het college van burgemeester en schepenen besliste dan ook op 24 maart 2014 het gebouw openbaar te verkopen. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit verwervingsdossier on hold te zetten, met andere woorden, tot tegenbericht geen acties meer te ondernemen in dit dossier. Het project zal in 2015 verder geëvalueerd worden.

### **3.4.55 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 m<sup>2</sup>. 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 inhoudt voor De Mandel, werd het dossier opgesplitst in 2 fasen. De eerste fase omvattende 12 koopwoningen werd op 13 december 2013 aanbesteed. Op 2 juni 2014 werd bevel van aanvang gegeven aan aannemer Recon.

### **3.4.56 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). Op 20 juni 2014 werd de plenaire vergadering gehouden maar het ontwerp voor de wegenis werd niet meer in 2014 ontvangen.

### **3.4.57 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. NV Van Roey Projects had een masterplan voor de site opgemaakt voor een grotendeels privaat project maar voerde enkel de CBO van 36 sociale appartementen uit voor De Mandel. Over het masterplan van Van Roey en de latere bijsturing door De Mandel bestond geen consensus binnen de stadsadministratie en het schepencollege. 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 werden 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 schetsontwerp voor ongeveer 27 koopappartementen, 64 huurappartementen, een supermarkt, commerciële ruimtes, ondergrondse parkeerplaatsen en openbaar groen.

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 behoort niet tot 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 Ardoisesteenweg 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 Ardoisesteenweg wordt wel behouden voor de bouw van ongeveer 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 werd opnieuw herwerkt in 2014. Gezien de problemen in de naastgelegen ondergrondse parkeergarage, opteerde De Mandel om in dit project geen ondergrondse garages meer te voorzien. Gezien de parkeervoorzieningen die De Mandel in de onmiddellijke omgeving heeft, werd de parkeerproblematiek besproken met het stadsbestuur. Het aantal parkeerplaatsen heeft immers een grote invloed op het concept en aantal entiteiten. Het stadsbestuur gaf aan positief te staan tegenover een vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurappartementen en zal haar reglement terzake aanpassen. Het stadsbestuur had wel een aantal bedenkingen over de voorgelegde schetsen. De hoek van de Ardoisesteenweg en de Mandellaan is een beeldbepalende locatie waardoor de architectuur extra aandacht krijgt. In 2015 zal het schetsontwerp moeten bijgestuurd worden in overleg met stad Roeselare.

### **3.4.58 ROESELARE, KOKELARESTRAAT/WORTELSTRAAT/HUGO VERRIESTSTRAAT (CBO)**

Zie punt 3.5.2.1

### **3.4.59 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 decreet Grond- en Pandenbeleid 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 bouwkvavels. 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, die op 23 januari 2014 haar goedkeuring gaf. Het definitief ontwerp werd goedgekeurd op 24 juli 2014 en aanbesteed op 24 november 2014. Het aanbestedingsverslag werd overgemaakt aan de VMSW maar eind 2014 nog niet terug ontvangen.

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.

### 3.4.60

#### ROESELARE, OOSTNIEUWKERKESTEENWEG/KANUNNIK DUBOISSTRAAT

Bij besluit van 13 juli 2011 van de heer Philippe Muylers, 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 Envirosol in 2002 vaststelde dat er na verloop van tijd geen verdere verbeteringen merkbaar waren, werd beslist een nieuw bodemsaneringsproject te laten uitvoeren door Envirosol. OVAM keurde in november 2006 dit saneringsproject goed en architect Alain Bossuyt kreeg de opdracht het bouwdoossier 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 van 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. In 2014 werd de eerste fase van de wegenis aangelegd en werd het definitief ontwerp van de woningbouw goedgekeurd.

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 in 2013 overgemaakt aan advocatenbureau Braeye. Het is onduidelijk of het al dan niet gaat over een erfdienstbaarheid en tot op heden werden geen stavingsstukken van de tegenpartij ontvangen waaruit blijkt dat dit wel degelijk een erfdienstbaarheid is.

### 3.4.61

#### 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 kelder verdieping 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 werden 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.

De werken werden op 18 juni 2014 aangevat met de afbraak van de bebouwing. Bij een controlemeting bleek dat het opmetingsplan niet helemaal juist was. Na overleg met de achterliggende buur kon enkele vierkante meter grond bijgekocht worden zodat het project kon verder gezet worden.

### 3.4.62 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. Deze woningen en garages werden in 2014 gesloopt gezien deze sloop moet voorafgaan aan de infrastructuurwerken. Ook werd een kapelletje verplaatst, het bestaande kapelletje stond in de weg voor het nieuwe project. Stad Roeselare leverde de materialen en de arbeiders van De Mandel zorgden voor een nieuw kapelletje, wat enthousiast werd onthaald door de buurtbewoners.

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.

De plenaire vergadering vond plaats op 5 februari 2014. Op deze plenaire vergadering werd ook de verdeelsleutel voor de kosten van de wegenis opnieuw bekeken met een hogere tussenkomst van de VMSW in de wegenis. Het ontwerp van de wegenis werd op 24 juni 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur en op 26 september 2014 door de gemeenteraad. In 2015 zal de bouwaanvraag van de wegenis ingediend worden bij stad Roeselare. Zodra er zicht is op de timing van de wegenis kan het definitief ontwerp voor de appartementen en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning opgemaakt worden.

### 3.4.63 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 11 woningen die redelijk aan elkaar geschakeld zijn, werd een nieuwe architectuuropdracht uitgeschreven. De 12 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 opgemaakt. Op 28 april 2014 werd het schetsontwerp goedgekeurd en het voorontwerp op 27 augustus 2014. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend maar eind 2014 nog niet verleend

#### **3.4.64 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 resulteerde in de gunning op 8 april 2014, waarna de werken op 5 mei 2014 werden aangevat.

#### **3.4.65 ROESELARE, VIJFWEGENSTRAAT**

In de Vijfwegenstraat in Roeselare is het gelijkvloers van het appartementsgebouw een handelspand. Nadat de handelszaak van de laatste huurder opgedoekt werd, is er lange tijd tevergeefs geprobeerd om een nieuwe huurder te vinden. Omwille van de slechte locatie als handelspand werd beslist het gelijkvloers om te vormen naar garages. Projekt-team werd aangesteld en er werd een onderhandelingsprocedure gehouden. De werken zullen in 2015 uitgevoerd worden.

#### **3.4.66 RUMBEKE, MARIA'S LINDESTRAAT**

In 2011 vond een onderhoud plaats tussen De Mandel, studie bureau 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- en Pandenbeleid zal het dossier ook in dit licht moeten herbekeken worden. Een omvorming naar woningen is mogelijk, het voorstel van de projectontwikkelaar wordt afgewacht.

#### **3.4.67 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT (CBO)**

Zie punt 3.5.1.1

### 3.4.68 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.

### 3.4.69 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 de voorbije jaren, ook in 2014 niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd.

### 3.4.70 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 uitgevoerd eind 2013 – begin 2014. Na afbraak en bijkomende opmeting van het terrein werd er verder gewerkt aan het schetsontwerp. Na verschillende aanpassingen werd het schetsontwerp op 2 december 2014 goedgekeurd door de VMSW en werd het voorontwerp besteld. Dit zal begin 2015 ook overlegd worden met het stadsbestuur van Torhout.

De intergemeentelijke samenwerking voor archeologie Raakvlak liet weten dat ze het terrein archeologisch wil onderzoeken. Na de afbraak werden de nodige stappen gezet voor het vooronderzoek dat in januari 2015 zal uitgevoerd worden.

### **3.4.71 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 voorbijaande 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 Projekt-team. Het voorontwerp werd voor goedkeuring overgemaakt aan de VMSW eind 2013 en op 4 februari 2014 verleende de VMSW haar goedkeuring. Op 24 april 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend en het definitief ontwerp werd op 21 november 2014 goedgekeurd. De werken zullen op 12 maart 2015 aanbesteed worden.

### **3.4.72 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 studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden. In 2014 liet het stadsbestuur weten dat op deze site kan gebouwd worden mits een doorgedreven watertoets maar vroeg het stadsbestuur ook om een Buitenschoolse Kinderopvang te voorzien in het project. Deze vraag zal verder onderzocht en overlegd moeten worden.

### **3.4.73 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT/ZWALUWSTRAAT/KANARIESTRAAT/KOEKOEKSTRAAT**

De raad van bestuur besliste op 23 februari 2010 na een architectuurwedstrijd, om de architectuuroopdracht 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 worden.

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. Het gedeelte voor woningbouw werd goedgekeurd op 20 december 2013. Voor de omgevingswerken werd na aanpassingen de technische goedkeuring gegeven op 10 oktober 2014. Op 22 december 2014 keurde ook de gemeenteraad de omgevingswerken goed zodat de werken in 2015 kunnen aanbesteed worden.

#### **3.4.74 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 Seiestraat te Torhout. Voor beide projecten was immers een insteekweg nodig. Maar toen bleek dat de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de Vlaamse Overheid voor deze twee locaties twee verschillende studiebureaus had aangesteld werd duidelijk dat de beide opdrachten ook opgesplitst zouden worden. Na de plenaire vergadering van 2009 werd overeengekomen dat het bouwprogramma nu zal bestaan uit 14 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Seiestraat en aan de Elbestraat. In augustus 2010 ging De Mandel akkoord met het aangepast voorontwerp van studiebureau 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 studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden.

#### **3.4.75 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.

#### **3.4.76 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT/LOBEEKSTRAAT**

De WVI bezit ca 1 ha grond in de Lobeekstraat te Wielsbeke. Er wordt voor geopteerd om deze kavels als vrije kavels in te vullen. Gezien de verkavelingsvergunning nog voor de vernietiging van het decreet Grond&Panden werd afgeleverd, is er een sociale last van 4 kavels voorzien. In het lokaal woonoverleg van 2 maart 2011 werd er beslist dat er een sociale last van 4 koopwoningen voorzien wordt in deze verkaveling, te realiseren door De Mandel. Zowel de gemeente als de WVI wensen de bestaande afspraken aan te houden. In Wielsbeke is er nog een objectief van 17 koopwoningen in te vullen.

Na aankoop van 1.176 m<sup>2</sup> grond jegens de WVI werd architect Jo Vaneeckhout eind 2014 aangesteld.

### **3.4.77 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. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 18 maart 2014. In 2014 werd het bestek opgemaakt, dat op 28 juli 2014 goedgekeurd werd. De werken werden op 6 oktober 2014 aanbesteed en eind 2014 gegend aan Verhelst, die de werken begin 2015 zal opstarten.

### **3.4.78 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. Het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen heeft mogelijk invloed op dit project, de beslissing van de minister wordt afgewacht.

### **3.4.79 ZARREN, JEROME DEBOUTTESTRAAT- DE KRING**

Aan de insteekweg van de Stadenstraat te Zarren is het project voor 21 huurentiteiten in uitvoering op de site van de voormalige zaal de Kring. Oorspronkelijk werden er 6 koopwoningen voorzien maar dit werd 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, het voorontwerp op 2 april 2014 en het definitief ontwerp op 29 augustus 2014. De werken werden op 7 november 2014 aanbesteed en het gunningsverslag werd overgemaakt aan de VMSW maar eind 2014 was het gunningsadvies van de VMSW nog niet beschikbaar.

### **3.4.80 ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT**

De Mandel kocht een stuk grond in de Ieperstraat 119 te Zonnebeke. Het stuk grond maakt deel uit van een groter geheel van 2 kadastrale percelen, tussen de Ieperstraat en de Tresorierstraat. Alle opstaande constructies op deze percelen zijn gesloopt. Op deze percelen rust nog een oude verkavelingsvergunning die zal moeten gewijzigd worden. In 2015 zal hiervoor een architectuuropracht uitgeschreven worden.

### **3.4.81 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. 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 verleend op 9 september 2013 waarna het uitvoeringsdossier werd besteld. Dit laatste werd op 8 april 2014 goedgekeurd. De werken werden op 23 juni 2014 aanbesteed en op 25 november 2014 gegund aan Bouwcentrale Modern, die de werken op 2 februari 2015 zal starten.

### **3.4.82 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT – HERTOG 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 was 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 en uitgevoerd in 2013. Eind 2013 was er na veel vallen en opstaan een goedgekeurd schetsontwerp en werd de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Het voorontwerp werd op 1 juli 2014 goedgekeurd. Het definitief ontwerp werd onmiddellijk besteld maar werd niet meer ontvangen in 2014.

## **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 Rumbeke (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 grondverwerving. 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. Een discussie met de VMSW over de financiering zorgde nog voor enige vertraging maar op 28 oktober 2014 werden de werken gegund. Aannemer ACH zal de werken op 5 januari 2015 opstarten.

## **3.5.2 CBO 2009**

### **3.5.2.1 ROESELARE, KOKELARESTRAAT**

De NV Cosimco bood een project van 48 woongelegenheden 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 en op 20 december 2013 goedgekeurd. Na ontvangst van de belofte van subsidie in kader van de leegstand, werden de werken op 27 mei 2014 gegund. Aannemer Cosimco startte de werken op 11 augustus 2014.

### **3.5.3 CBO 2010**

#### **3.5.3.1 IZEGEM (EMELGEM), PRINSESSESTRAAT**

Dit project werd op 12 november 2014 voorlopig opgeleverd.

### **3.5.4 CBO 2014**

De VMSW startte in het voorjaar van 2014 een nieuwe CBO- procedure huur en koop op. Aan de SHM's werd gevraagd of zij geïnteresseerd waren om in de komende CBO- onderhandelingsprocedure te stappen, zijnde de CBO-procedure nr.9.

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 CBO-procedure nr. 9, gelet op de financieel verzwakte toestand van De Mandel.

## **3.6 DESIGN & BUILD**

---

Voor het bebouwen van kleine percelen ontwikkelde de VMSW een "Design and Build"-procedure 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.

Het proefproject 'kleine Design and Build – West-Vlaanderen' is gegund aan Bouwonderneming Damman. Op 20 maart 2014 stuurde de VMSW een telex om te peilen naar mogelijke projecten voor deze Design & Build.

De raad van bestuur besliste op 1 april 2014 om niet deel te nemen.

## **3.7 AANKOOP GOEDE WONINGEN**

---

### **3.7.1 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 bleek hij uiteindelijk bereid om een aanzienlijke korting te geven op de kostprijs.

De raad van bestuur besliste in zitting van 26 februari 2013 om dit project levering in natura af te nemen en op 9 april 2013 werd er een koopovereenkomst afgesloten. De akte werd na voltooiing van de bouwwerken, verleden op 27 juni 2014.

## **3.8 GRONDEN**

---

### **3.8.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIEERS**

Op 25 februari 2014 besliste de raad van bestuur om het verwervingsdossier voor het rusthuis Heilige Familie in Oostnieuwkerke, Slijperstraat 10 te schrappen gezien dit gebouw verkocht werd aan de school.

Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof op 7 november 2013 van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid vervalt de sociale last in verkavelingen en zal, op verzoek van de initiële aanbieder, niet worden overgegaan tot aankoop door De Mandel; dit conform de richtlijnen van de VMSW.

De raad van bestuur besliste in dit kader op 25 februari 2014 de verkoopovereenkomst te ontbinden van de Rysseveldstraat in Staden (2 loten).

Op 25 maart 2014 besliste de raad van bestuur om volgende verwervingsdossiers te schrappen:

- Kortemark, Amersveldestraat – Zuiderpark (Huyzentruyt), 15 kavels
- Ledegem, Meersstraat (Hyboma), 5 à 6 appartementen
- Lichtervelde, Mosselstraat (Danneels), 3 kavels of 5 à 6 appartementen
- Roeselare, Knapenstraat – Abeelstraat (Allbouw), 2 kavels
- Westkerke, Vervlotenweg (Bostoën), 2 kavels
- Wielsbeke, Kapellestraat (Lambrecht), aantal kavels nog niet gekend
- Izegem, Vlietmanstraat – 1 kavel

De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om het verwervingsdossier Wakken, Markegemstraat / Kapellestraat – 4 kavels te schrappen om dezelfde reden.

De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om het verwervingsdossier voor Pittem, Koolkampstraat te schrappen gezien de eigenaar zelf bezig is een project te ontwikkelen.



De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 november 2012 om de verkoopsovereenkomst met Danneels te ontbinden voor de sociale last in een verkaveling Izegem, Meensesteenweg (2 loten).

Ook volgende gronddossiers werden door de raad van bestuur in zitting van 28 oktober 2014 geschrapt door de vernietiging door het Grondwettelijk hof van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid :

- Oostnieuwkerke, Cockstraat/Westrozebekestraat/Waterhof (WVI) – ongeveer 6 loten
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hectaar) – 3 koopwoningen
- Roeselare, Westlaan/Diksmuidsestw (Ingelbeen – Soete) – 16 appartementen
- Rumbeke, Maillard's Linde/Baetekruishof (Imfiro ea) – 14 loten koopwoningen
- Roeselare, Oostrem (Jos Dumoulin) – 3 loten koopwoningen
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hectaar) – 5 koopwoningen
- Roeselare, Jacob Van Maerlantlaan (Hyboma) – 2 loten koopwoningen
- Roeselare, Beversestw/K. Leopold III-laan (Connectimmo) – 5 loten koopwoningen
- Poperinge, Zwijnlandstraat (Matexi) - +/- 5.930 m<sup>2</sup>

### **3.8.2 VERWERVING VAN GRONDEN**

#### **3.8.2.1 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 verkoopsovereenkomst 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. Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof op 7 november 2013 van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid en de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen medio 2014, werd dit dossier on-hold gezet.

#### **3.8.2.2 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 verkoopsovereenkomst 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. Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof op 7 november 2013 van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid en de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen medio 2014, werd dit dossier on-hold gezet.

#### **3.8.2.3 KORTEMARK, ICHTEGEMSTRAAT – SITE STAATSSCHOOL**

De gemeente kocht enkele jaren geleden de terreinen van de voormalige staatsschool in de Ichtegemstraat in Kortemark. Bedoeling is een buitenschoolse kinderopvang onder te brengen in het

voormalige schoolgebouw en de rest van het terrein te ontwikkelen als een gemengd woonproject. De WVI maakte al enkele schetsen voor een mogelijke inrichting. Op het terrein van 1,8 ha zouden 11 private kavels kunnen voorzien worden, 10 sociale koopwoningen en 8 à 10 sociale huurappartementen. De gronden zouden uitgerust worden door de VMSW. Momenteel is de site volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Achteraan is er een klein stukje woongebied in handen van een private eigenaar. Voor de omzetting naar woongebied zal het gemeentebestuur een RUP opmaken. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

#### **3.8.2.4 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 wegen/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 werd op 24 oktober 2014 verleden na aanleg van de wegenis.

#### **3.8.2.5 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<sup>ste</sup> afdeling sectie C nr340d met een benaderende oppervlakte van 4.336,5 m<sup>2</sup>. 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 werd op 8 mei 2014 verleden.

#### **3.8.2.6 MEULEBEKE, OUDE GENTSTRAAT**

Mevr. Martine Vandebogaerde contacteerde De Mandel ivm 2 percelen grond in woonuitbreidingsgebied achterliggend de Oude Gentstraat in Meulebeke, die zij wenst te verkopen. Volgens mevr. Martine Vandebogaerde zouden ook enkele andere eigenaars interesse hebben om te verkopen. Gezien de percelen van mevr. Martine Vandebogaerde ingesloten zijn, is deze aankoop enkel opportuun als ook de nodige percelen kunnen verworven worden om een nieuwe straat vanaf de Oude Gentstraat aan te leggen. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

#### **3.8.2.7 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT - OPSTALRECHT**

Op 28 februari 2006 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van grond van Mijn Huis in BPA Driehoek in Oostrozebeke. De Mandel zal hier in een eerste fase 14 koopwoningen bouwen en 11 koopwoningen in een tweede fase. Naar analogie met Ettingen



is het ook hier beter met een recht van opstal te werken gezien de VMSW verplicht om aan aankoopprijs te verkopen bij verkopen tussen SHM's en hiertoe geen bereidheid is bij Mijn Huis. Mijn Huis is principieel bereid om voor de bouw van deze 25 koopwoningen een recht van opstal ten kosteloze titel te geven. Als De Mandel de constructie verkoopt, zal tegelijkertijd Mijn Huis de grond verkopen aan de koper. Gezien het dossier voorbereid wordt voor aanbesteding dient ook het recht van opstal voorbereid te worden. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om de nodige stappen te ondernemen tot vestiging van een recht van opstal op de grond van Mijn Huis.

### 3.8.2.8 OOSTVLETEREN, H. DEBERGHSTRAAT FASE 2

Op 12 september 2012 kocht De Mandel reeds 10.014 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en van de WVI aan De Mandel van 32,16% van de grond van 8.884 m<sup>2</sup> met opleg waarbij na ruiling De Mandel en de WVI in onverdeeldheid eigenaar zijn van resp. 32,16 % en 67,84%. De akte werd op 25 april 2014 verleden.

### 3.8.2.9 OUDENBURG, BELLEROCHELAAN/BEKESTRAAT

De Mandel kocht in 2008 grond aan de Ettelgemsestraat/Bellerochelaan in Oudenburg voor de realisatie van 34 appartementen en 4 woningen in een nieuw aan te leggen verkaveling waarin ook Novus, Danneels en WVI grond hebben. Omwille van archeologische opgravingen van de andere partners sleept dit project al een tijdje aan maar er komt schot in de zaak.

Bij opmaak van het wegenisdossier stelt de VMM dat het hemelwater moet afwateren naar de beek aan de Bekestraat waardoor een bijkomende verwerving noodzakelijk is voor aanleg van deze afwateringsgracht. De WVI en de burgemeester hadden hieromtrent een positief verkennend gesprek met de heer Coudeville, eigenaar van de weide tussen de verkaveling en de Bekestraat. Deze aankoop zal verdeeld moeten worden over de verschillende partners. De gemeente is bereid de rest van het perceel aan te kopen voor aanleg van een groenzone. Op 27 mei 2014 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden.

De aan te kopen grond heeft een oppervlakte van 5.476 m<sup>2</sup> waarvan 1.500 m<sup>2</sup> noodzakelijk is voor de regenwaterafvoer en de meeroppervlakte aangekocht wordt door stad Oudenburg. Naast het aandeel voor Oudenburg moet de rest van de kost verdeeld worden over de 4 partners in de verkaveling volgens een bestaande verdeelsleutel zodat het aandeel van iedere partij wordt:

- stad Oudenburg:	72,6%
- WVI:	8,1%
- De Mandel:	11,1%
- Novus:	4,6%
- Danneels	3,2%

Gezien het terrein nadien moet overgedragen worden aan openbaar domein zal De Mandel haar gedeelte betalen zonder effectief eigenaar te worden, anders komen te veel eigenaars in onverdeeldheid waarna er terug aktes nodig zijn om de gronden over te dragen aan openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om de aankoop van 5.476 m<sup>2</sup> grond langs de Bekestraat in Oudenburg jegens dhr. en mevr. Wilfried Coudeville en Greta Desaeuer goed te keuren. De verdere afhandeling gebeurt door de WVI en het stadsbestuur.

### 3.8.2.10 POELKAPPELE, 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<sup>de</sup> 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.

In 2014 kon ook voor volgende gronden een verkoopsovereenkomst afgesloten worden:

- Op 28 januari 2014 besliste de raad van bestuur om perceel 3de afdeling sectie C nr 787T van de heer Frans Decoene en de heer Vincent Decoene met een oppervlakte van 14a 40ca aan te kopen in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%. De akte werd verleden op 11 april 2014.
- Op 8 april 2014 besliste de raad van bestuur om de percelen 3de afdeling sectie C nrs 800d, 799g, 785b en 800e van mevrouw Mariette Dewulf met een totale oppervlakte van 13.887 m<sup>2</sup> aan te kopen met een pachtverbreking voor de pachter de heer Paul Vanderhaeghe in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%. De akte werd verleden op 1 december 2014.
- Op 27 mei 2014 besliste de raad van bestuur om perceel 3de afdeling sectie C nr 798w van de heer en mevrouw Eddy Verkeyn – Christine Alleman met een totale oppervlakte van 3.587 m<sup>2</sup> aan te kopen in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%. De akte werd verleden op 5 december 2014.
- Op 27 mei 2014 besliste de raad van bestuur om perceel 3de afdeling sectie C nr 799f van de heer en mevrouw Johnny Gryson – Angeline Fieuw met een totale oppervlakte van +/- 1.260 m<sup>2</sup> aan te kopen in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%. De akte werd verleden op 5 december 2014.
- Op 24 juni 2014 besliste de raad van bestuur om perceel 3de afdeling sectie C nr 799 ex van de heer en mevrouw Seys Antoon-Vandenbussche Solange met een totale oppervlakte van +/- 1.080 m<sup>2</sup> aan te kopen in onverdeeldheid met de WVI, elk voor 50%. De akte werd verleden op 19 december 2014.
- Op 23 september 2014 besliste de raad van bestuur om perceel 3de afdeling sectie C deel nr797l (ca 925 m<sup>2</sup>) en deel 797m (ca 96 m<sup>2</sup>) van de heer en mevrouw Degezelle -Vandepitte te ruilen tegen het perceel 3de afdeling sectie C deel nr 798w (ca 169 m<sup>2</sup>) met een opleg. De totale oppervlakte van +/- 852 m<sup>2</sup> komt zo in onverdeelde eigendom van de WVI en De Mandel, elk voor 50%. De akte werd nog niet verleden.

### **3.8.2.11 POPERINGE – HENRI PERMEKEPLEIN - APPELGOEDJE**

Op de raad van bestuur van 21 februari 2012 werd beslist om een verwervingsdossier voor 't Appelgoedje te Poperinge voor te bereiden. Momenteel zijn deze gronden eigendom van Ons Onderdak. In deze verkaveling zullen de WVI, stad Poperinge en Ons Onderdak private en sociale kavels en sociale woningen voorzien. Aansluitend zijn ook private ontwikkelingen mogelijk maar deze hoeven niet verbonden te zijn met het project. Ons Onderdak heeft het project reeds aangemeld bij de VMSW voor infrastructuur en zou 33 koopwoningen willen realiseren. Aan De Mandel werd gevraagd om 17 huurwoningen en/of appartementen te voorzien in deze verkaveling. Ondertussen werden de voorontwerpen voor een project van 7 huurwoningen en een project van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen in 't Appelgoedje goedgekeurd. De nieuwe straatnaam luidt Henri Permekeplein. Er moet nog verder onderhandeld worden met Ons Onderdak voor verwerving van de grond.

### **3.8.2.12 POPERINGE – BOMMELBILK - PROONES**

Op 17 december 2013 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor Bommelbilk te Poperinge voor te bereiden voor de totale zone voor 18 sociale huurappartementen en 7 sociale koopwoningen. De Mandel en stad Poperinge kwamen overeen om netto niet-uitgeruste grond aan te kopen en de infrastructuur door de VMSW te laten aanleggen. De netto oppervlakte bedraagt 2.237m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 deze aankoop goed te keuren. De akte werd nog niet verleden, de wegenis is ook nog niet aangelegd.

### 3.8.2.13 POPERINGE – BOOMGAARDSTRAAT / KOESTRAAT

Op 22 juni 2010 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor de Boomgaardstraat / Koestraat te Poperinge voor te bereiden. Dit project kadert in de uitvoering van het mini-woonplan voor 2 plangebieden te Poperinge. In het mini-woonplan zou de WVI op dit gebied 19 kavels realiseren, Ons Onderdak 6 sociale koopwoningen en De Mandel 8 sociale huurwoningen. Het aan De Mandel toebedeelde terrein bedraagt ongeveer 1859 m<sup>2</sup>. De infrastructuurwerken zullen op 12 januari 2015 startten maar er werd eind 2014 nog geen definitief akkoord met de WVI over de grondprijs bekomen.

### 3.8.2.14 ROESELARE, KOKELARESTRAAT (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 moest er gewacht worden op de subsidiebelofte van de dienst voor verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimtes waardoor de akte pas op 11 juni 2014 verleden kon worden.

### 3.8.2.15 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 diende deze optie te lichten voor eind 2013. Eind 2013 liet het OCMW weten de optie voor de kinderopvang niet te willen lichten.

De akte werd op 30 oktober 2014 verleden.

### 3.8.2.16 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. Door de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen zal dit project in dit licht opnieuw moeten geëvalueerd worden.

### 3.8.2.17 WESTKERKE, VERVLOTENWEG

Wim Liebaut van firma Bostoën peilde naar de interesse van De Mandel voor aankoop van woonuitbreidingsgebied aan de Vervlotenweg in Westkerke. Ook de gemeente en de WVI werden gecontacteerd. Op 6 mei 2014 had diensthoofd Hilde Smits hierover een overleg met de burgemeester en de stedenbouwkundig ambtenaar van Oudenburg en Stijn Aelter van de WVI.

Het gemeentebestuur staat zeer positief tegenover een nieuwe verkaveling met sociale koopwoningen door De Mandel en sociale kavels door de WVI en vraagt om deze aankoop verder te onderzoeken.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden. Door de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen zal dit project in dit licht opnieuw moeten geëvalueerd worden.

### 3.8.2.18 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT/LOBEEKSTRAAT (FASE 2 - WVI)

De WVI bezit ca 1 ha grond in de Lobeekstraat te Wielsbeke. Er wordt voor geopteerd om deze kavels als vrije kavels in te vullen. Gezien de verkavelingsvergunning nog voor de vernietiging van het decreet Grond&Panden werd afgeleverd, is er een sociale last van 4 kavels voorzien. In het lokaal woonoverleg van 2 maart 2011 werd er beslist dat er een sociale last van 4 koopwoningen voorzien wordt in deze verkaveling, te realiseren door De Mandel. De raad van bestuur besliste op 10 april 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden. Zowel de gemeente als de WVI wensen de bestaande afspraken aan te houden. In Wielsbeke is er nog een objectief van 17 koopwoningen in te vullen.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop van 1.176 m<sup>2</sup> grond jegens de WVI. De akte werd op 22 september 2014 verleden.

### 3.8.2.19 ZONNEBEKE, ALBERTSTRAAT

De WVI ontwikkelt in Zonnebeke aan de Albertstraat een nieuwe verkaveling. Hiervoor is een RUP in opmaak. Op vraag van het gemeentebestuur zou er toch een sociaal woonaanbod voorzien worden, hoewel hiertoe geen verplichting meer is volgens het decreet Grond & Panden. De gemeente Zonnebeke heeft nog wel een aanzienlijk BSO wat sociale koopwoningen betreft.

De WVI zal in deze verkaveling 30 private kavels ontwikkelen en 8 sociale koopwoningen voorzien voor De Mandel. De WVI zal ook instaan voor aanleg van de wegenis.

De raad van bestuur besliste op 8 april 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden. Door de melding van het wegvallen van subsidies voor koopwoningen zal dit project in dit licht opnieuw moeten geëvalueerd worden.

### 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, Ter Beurse – aanbod bescheiden last woonproject (Romel)
- Emelgem, Gistelstraat – aanbod bescheiden last woonproject (Matexi)

### 3.8.4 GEPLANDE GRONDAANBIEDINGEN

Ardooië, Sprietstraat / Beverenstraat (gronden wvi en Novus)  
Beselare, Kerkplein (ruiling)  
Beveren, Onledegoedstraat reeks D (WVI)  
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)  
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling  
Hooglede, Hogestraat 60  
Hooglede, Honzebrouckstraat  
Ichtegem, Sportlaan  
Izegem, Hazelaarstraat (fase 1)  
Izegem, Hazelaarstraat (fase 2)  
Klerken, Sint-Pietersstraat  
Kortemark, Ichtegemstraat (site staatsschool)  
Langemark, Boterbloemstraat SV (Vanderjeugt)  
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat  
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek  
Lichtervelde, Stegen Akker  
Meulebeke, Oude Gentstraat  
Moorslede, Gentsestraat  
Oostrozebeke, BPA Driehoek (Palingstraat – Meiklokjesstraat)  
Oostrozebeke, Etingen  
Oostrozebeke, Olieberg  
Oudenburg, Stationsstr., Cottenweg, Abdijlaan (Jonckheere)  
Oudenburg, Bellerochelaan/Bekestraat  
Oudenburg, Zandvoordestraat 73-75  
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  
Roeselare, Honzebroekstraat (nabij Gitsestraat)  
Roeselare, Izegemseardeweg (Hyboma)  
Roeselare, Mariastraat, Sint-Jorisstraat  
Roeselare, Rumbeksesteenweg / Groene-Herderstraat  
Ruisselede, Oude Tieltstraat  
Rumbeke, Maria's Linde  
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)  
Sleihage, Ieperstraat  
Staden, Kleine Veldstraat, Ieperstraat (2 hofsteden)  
Torhout, Moertjes  
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder  
Westkerke, Vervlotenweg WUG  
Zarren, Stadenstraat 53  
Zonnebeke, Albertstraat  
Zonnebeke, Boudewijnpark  
Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)  
Zwevezele, Bruggestraat

### **3.8.5 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN**

#### **3.8.5.1 ROESELARE, BOTERMARKT – VERKOOP 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 was regelmatig naar vorm en tijd zodat het proces verbaal werd ondertekend.

De akte werd op 9 april 2014 verleden via 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 Ardooisesteeweg, de Bruanestraat en de Koorstraat. De 36 huurappartementen aan de Mandellaan zijn reeds gerealiseerd. In fase 2 ,op de hoek van de Koorstraat 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 Koorstraat en de Bruanestraat

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

Fase 4: 44 huurappartementen in planning op de hoek van de Ardooisesteeweg 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 Ardooisesteeweg 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 2014 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 Bruggesteeweg 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 ingevolgt 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.

Tijdens de eerste periode kwamen er voor lot 27 twee open biedingen aan instelprijs. De publieke zitting ging door op 2 juli 2014 om 17 u 30 in de raadzaal van De Mandel. Er waren twee biedingen onder gesloten omslag. Het hoogst behaalde bod bedroeg € 765.100. Dit bod was regelmatig naar vorm en tijd zodat het proces verbaal kon ondertekend worden.

De akte van verkoop van lot 27 werd op 17 november 2014 verleden via notaris Van den Eynde.

Eind 2014 verkreeg De Mandel nog geen bod die voldeed aan de instelprijs voor wat betreft lot 28

#### **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 m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur heeft beslist om deze ruimte – al dan niet samen met 5 parkeerplaatsen gelegen achter het handelsgelijkvloers 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 2014 verkreeg De Mandel nog geen bod die voldeed aan de instelprijs.

#### **3.8.6 ELEKTRICITEITSCABINES IN EIGENDOM VAN DE MANDEL**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen bleek dat er nog elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel zijn en dus dienen overgedragen te worden aan Eandis of Infrax. Voor enkele dossiers werden al concrete afspraken gemaakt, in 2015 zal er verder getracht worden om alle cabines over te dragen. Ook voor nieuwe projecten is er regelmatig een cabine noodzakelijk.

##### **3.8.6.1 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE EEKHOUTSTRAAT TE ARDOOIE**

In de Eekhoutstraat te Ardoorie werden 18 huurappartementen gebouwd. Hiervoor werd een elektriciteitscabine buiten het gebouw opgericht. Deze cabine van Eandis heeft een oppervlakte van 15,02m<sup>2</sup>.

Er werd reeds op 16/06/2011 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaardheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in de Eekhoutstraat tegen de overeengekomen prijs. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

##### **3.8.6.2 ELEKTRICITEITSCABINE CARDYNLAAN TE LICHTERVELDE**

De elektriciteitscabine van Eandis langs de Cardynlaan te Lichtervelde is sinds 1973 in eigendom van De Mandel en heeft een oppervlakte van ± 24m<sup>2</sup>. Er werd reeds op 26 oktober 1973 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit perceel over te dragen aan Eandis. De akte werd in 2014 nog niet verleden.



### **3.8.6.3 ELEKTRICITEITSCABINE MANDELLAAN- ARDOOISESTEENWEG TE ROESELARE**

De cabine van Eandis is gelegen in het appartementsgebouw langs de Mandellaan, Ardooisesteeweg te Roeselare en heeft een oppervlakte van  $\pm 42,01\text{m}^2$ . Er werd reeds in maart 2010 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in Dumont Wyckhuysse. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.6.4 ELEKTRICITEITSCABINE DWEERSSTRAAT TE RUMBEKE**

In de Dweersstraat te Rumbeke werden 12 huurappartementen gebouwd. Hiervoor werd een cabine van Eandis opgericht gelegen in het appartementsgebouw langs de Dweersstraat +10, de cabine heeft een oppervlakte van  $\pm 18,84\text{m}^2$ . Er werd reeds op 24/10/2008 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaarheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in de Dweersstraat. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.6.5 VERKOOP GROND VOOR ELEKTRICITEITSCABINE VERDONSTRAAT TE TORHOUT**

In de Verdonstraat te Torhout werden 9 huurwoningen en 9 koopwoningen gebouwd. De grond waarop een cabine staat van Infrac is gelegen langs de Verdonstraat en heeft een oppervlakte van  $21\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de grond te verkopen aan Infrac. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

## **3.8.7 VERKOOP TUINGRONDEN AAN NAASTLIGGENDE EIGENAAR**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog gronden in eigendom zijn van De Mandel die (kunnen) worden gebruikt als tuin bij de naastliggende woning, die reeds werd verkocht. De Mandel probeert deze tuin te verkopen aan de eigenaars van de naastliggende woning. Voor voortuinen en dergelijke is dit niet altijd evident, de eigenaar heeft dikwijls weinig interesse om deze grond aan te kopen.

### **3.8.7.1 DADIZELE (MOORSLEDE), AZALEALAAN**

De zijtuin van de woning in de Azalealaan 20 te Dadizele is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A nr. 635x5 en heeft een oppervlakte van  $\pm 74\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. Kerkhof Frans. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.2 DADIZELE (MOORSLEDE), GUIDO GEZELLELAAN**

De zijtuin van de woning in de Guido Gezellelaan 125 te Dadizele is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A nr. 953k6 en heeft een oppervlakte van  $\pm 15\text{m}^2$ . Er werd overeengekomen met de eigenaars van de Guido Gezellelaan 125 te Dadizele om het perceel af te staan, dit onder de voorwaarde dat het aankoopcomité de akte zal verlijden. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de verkoop van de tuingrond aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Deversioen goed te keuren. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.3 DIKSMUIDE, GRAUWE BROEDERSSTRAAT**

De zijtuin van de woning in de Grauwe Broedersstraat 92 te Diksmuide is kadastraal bekend als Diksmuide 1e afd. sectie A nr. 28/02 en heeft een oppervlakte van ± 52m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Coutereel-Vercouillie. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.4 MOORSLEDE, PERMEKELAAN**

De zijtuin van de woning in de Permekelaan 8 te Moorslede is kadastraal bekend als Moorslede 1<sup>e</sup> afd. sectie C nr. 29v2 en heeft een oppervlakte van 114m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Dujardin-Vantomme. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.5 ROESELARE, KASTEELSTRAAT**

De voortuin van de woning in de Kasteelstraat 100 te Roeselare is kadastraal bekend als Roeselare 2e afd. sectie B nr. 582n/02 en heeft een oppervlakte van ± 20m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om de verkoop van de tuingrond aan de aanpalende eigenaar mevr. Desmet goed te keuren. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.6 ROESELARE, KLOKKE ROELANDSTRAAT**

De raad van bestuur besliste in vergadering van 24 juni 2014 om voor de verkoop van het achtergelegen deeltje van de tuingrond van de Klokke Roelandstraat 36 en 38 te Roeselare een verkoopdossier op te starten. De eigenaar van de Klokke Roelandstraat 34 te Roeselare verkrijgt zo een uitweg. De tuingrond is kadastraal gekend als percelen Roeselare 3e afd. sectie C deel nrs. 1251h en 1251d2 en heeft een oppervlakte van 28m<sup>2</sup>. De VMSW liet weten geen bezwaar te hebben tegen de verkoop van deze percelen tuingrond. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om deze twee tuingronden te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Ouali-Sierens van de Klokke Roelandstraat 34 te Roeselare. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.7 RUISELEDE, CYRIEL VERHAEGHEPLEIN, OMMEGANGSTRAAT**

Op 19 juni 2013 vond een overleg plaats tussen de gemeente Ruiselede en De Mandel. De gemeente Ruiselede stelde voor om 3 restgronden aan te bieden aan de aanpalende eigenaars. Het betreft 3 delen van het kadastraal perceel nr. 219B. Deze stukjes grond zijn niet bruikbaar voor bebouwing.

Indien de aanpalende eigenaars niet wensen aan te kopen, de gemeente deze restgronden inlijven bij het openbaar domein. Uit navraag bleek dat er interesse is van de aanpalende eigenaars om de restgrond aan te kopen. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden.

De heer en mevrouw Vandendriessche – Deleu wenst de naastgelegen tuingrond aan te kopen, kadastraal bekend Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b. Deze tuingrond heeft een oppervlakte van 34m<sup>2</sup>. De heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe wensten de naastgelegen tuingrond aan te kopen, kadastraal bekend Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b. Deze tuingrond heeft een oppervlakte van 60,7m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om twee restgronden over te dragen aan de aanpalende eigenaars. Uit nazicht bleek dat op het ene stukje restgrond ondergrondse leidingen aanwezig zijn, waardoor de heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe het perceel tuingrond niet meer wensten aan te kopen. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om de verkoopovereenkomst met de heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe in onderling overleg te ontbinden en dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein samen met de wegenis, de kapel en lot 3 in het Cyriel Verhaegheplein. De akte met de heer en mevrouw Vandendriessche – Deleu werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.7.8 ZONNEBEKE, TRESORIERSSTRAAT, BOUDEWIJNPARK**

Deze restgrond langs de Tresoriersstraat en het Boudewijnpark ligt volgens gewestplan in woonuitbreidingsgebied en wordt gebruikt als landbouwgrond door de aanpalende eigenaar zonder dat De Mandel hiervoor een overeenkomst terugvindt. Het betreft het kadastraal perceel nr. 102r2 en is 268m<sup>2</sup> groot. Dit restperceel is niet bruikbaar voor bebouwing. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om een verkoopdossier voor te bereiden. Na overleg met de eigenaar worden de mogelijkheden verder onderzocht.

### **3.8.7.9 ZONNEBEKE, ALBERTSTRAAT**

In de vergadering van 27 mei 2014 besliste de raad van bestuur om een verkoopdossier voor te bereiden voor een perceel tuingrond langs de Langemarkstraat/Albertstraat te Zonnebeke. De burens van het project in de Langemarkstraat/Albertstraat zijn bereid om de tuingrond aan te kopen. Het betreft een deel van het kadastraal perceel 785b07 en is ±66m<sup>2</sup> groot.

De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de verkoop van de onbebouwde tuingrond aan de naastgelegen eigenaar dhr. en mevr. Vandewalle goed te keuren. De akte werd in 2014 nog niet verleden gezien de bouwwerken nog in uitvoering zijn.

## **3.8.8 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN NAAR HET OPENBAAR DOMEIN**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop wegenis en/of groenzone werden aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein.

### **3.8.8.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT**

In de Eekhoutstraat te Ardoorie werden 9 koopwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone naast deze rijwoningen dient overgedragen te worden naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal gekend als Ardoorie, 1<sup>e</sup> afd. sectie B nr. 50r en heeft een oppervlakte van 1803,35m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 25 februari 2014 om dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 10 maart 2014.

### **3.8.8.2 BESELARE, NEERHOF**

In het Neerhof te Beselare werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs het Neerhof is kadastraal bekend als Zonnebeke 3<sup>e</sup> afd. sectie E deel van nr. 260e en heeft een oppervlakte van 483m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.3 BEVEREN (ROESELARE), SCHOOLSTRAAT**

In de Noordmolenstraat te Beveren werden 10 koopwoningen gebouwd. De groenzone naast dit project, langs de Schoolstraat te Beveren is kadastraal bekend als Roeselare 5<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 508v en is 243m<sup>2</sup> groot. De raad van bestuur besliste op 25 maart 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 12 mei 2014.

### **3.8.8.4 DADIZELE, KAPELLEVELD**

In het Kapelleveld te Dadizele worden 8 huurwoningen, 21 huurappartementen en 12 koopwoningen gebouwd. Een deel van de gemeentelijke parking langs Kapelleveld is kadastraal bekend Moorslede, 2<sup>e</sup> afd. sectie A nummer 16s en heeft een oppervlakte van 101 m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om dit restperceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 21 maart 2014.

### **3.8.8.5 DIKSMUIDE, HOF TER BLOEMMOLENS**

In het Hof ter Bloemmolens te Diksmuide werden 32 huurappartementen gebouwd. De wegenis met bijhorende groenzone langs de Handzamevaart is kadastraal bekend als Diksmuide 1<sup>e</sup> afd sectie A deel van nrs. 601h7 en 601g7 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 435,24m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 8 september 2014.

### **3.8.8.6 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT**

In de Lange Veldstraat te Diksmuide werden 24 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs de Lange Veldstraat zijn kadastraal bekend als Diksmuide 1<sup>e</sup> afd sectie C deel van nrs. 25z3 en 25d3 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.390m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 8 september 2014.

### **3.8.8.7 DIKSMUIDE, LIJNZAADSTRAAT EN KOOLZAADSTRAAT**

In de Lijnzaadstraat en Koolzaadstraat te Diksmuide werden 24 huurwoningen gebouwd. De volledige wegenis langs de Lijnzaadstraat en Koolzaadstraat is nog in eigendom van De Mandel en is kadastraal bekend als Diksmuide 1<sup>e</sup> afd sectie D nrs. 37v2 en 37z3 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1.579m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 8 september 2014.

### **3.8.8.8 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT (CBO) – OVEREENKOMST MET STAD IZEGEM VOOR VOLKSTUUNTJES**

De raad van bestuur besliste op 24 september 2013 om akkoord te gaan met de overeenkomst met de stad Izegem inzake de realisatie van volkstuintjes in de parkzone van het CBO-project aan de Prinsessestraat 75-77 te Emelgem. De Mandel verkreeg op 26 september 2014 het opmetingsplan van landmeter Frederic Matten. Het over te dragen deel heeft een oppervlakte van 2.029m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om dit lot over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden

### **3.8.8.9 GITS, KOOLSKAMPSTRAAT**

De parking van Vleterwonen langs de Koolskampstraat te Gits is kadastraal bekend als Hooglede 2<sup>e</sup> afd. sectie A deel van nr. 558f en heeft een oppervlakte van 852,79m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.10 GITS (HOOGLEDE), SINGELLAAN**

In de Singellaan te Gits werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Singellaan te Gits is kadastraal bekend als Hooglede 2<sup>e</sup> afd sectie C nr. 375d en heeft een oppervlakte van 276m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 12 mei 2014.

### **3.8.8.11 HOOGLEDE, UILENSPIEGELSTRAAT**

In de Uilenspiegelstraat te Hooglede werden 25 huurwoningen gebouwd. De wegenis en bijhorende groenzones langs de Uilenspiegelstraat, Tijnstraat, Nelestraat en Katelystestraat te Hooglede zijn kadastraal bekend als Hooglede 1<sup>e</sup> afd sectie C nrs. 544c, 553g, 555s, 510n, 513k, 515f4, 515p4, 545k, 555g2, 555h2, 555m en 555r en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 14.019m<sup>2</sup>. De

raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 12 mei 2014. Het fietspad langs de Uilenspiegelstraat is kadastraal bekend als Hooglede 1<sup>e</sup> afd. sectie C nr. 513d en heeft een oppervlakte van ± 121m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 24 oktober 2014.

#### **3.8.8.12 IEPER (VLAMERTINGE), POPERINGSEWEG**

De wegenis langs de Poperingseweg te Ieper is kadastraal bekend als Ieper 12<sup>e</sup> afd sectie G nr. 67y3 en is 537m<sup>2</sup> groot. De raad van bestuur besliste op 25 februari 2014 om dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte kosteloze afstand werd verleden op 24 oktober 2013, evenwel onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad. De akte neerlegging dateert van 28 januari 2014, waarbij de vervulling van de voorwaarde (gemeenteraadsbeslissing) werd voltooid.

#### **3.8.8.13 KORTEMARK, EDEWALLESTRAAT**

In de Bescheewegestraat, Edewallestraat te Handzame werden 6 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Edewallestraat is kadastraal bekend als Kortemark 1<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 300s en heeft een oppervlakte van ± 7m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014.

#### **3.8.8.14 LANGEMARK-POELKAPELLE, BOTERBLOEMSTRAAT**

In de Boterbloemstraat te Langemark-Poelkapelle werden 24 huurwoningen en 4 koopwoningen gebouwd. De wegenis langs de Boterbloemstraat is kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 1e afd sectie G nr. 34s4 en is 1.026m<sup>2</sup> groot. De raad van bestuur besliste op 28 januari 2014 om dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 7 maart 2014.

#### **3.8.8.15 LANGEMARK-POELKAPELLE, VINKESTRAAT-LEEUEWERIKSTRAAT**

In de Vinkestraat, Leeuwerikstraat te Langemark-Poelkapelle werden 20 huurwoningen gebouwd. De voetpaden en parkeerplaatsen langs de Vinkestraat-Leeuwerikstraat zijn kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 3<sup>e</sup> afd. sectie E nrs. 541p, 551p7, 551r7, 551b5, 551g2 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 193m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden. Er zijn nog voetpaden met groenzone langs de Vinkestraat en Leeuwerikstraat die dienen overgedragen te worden, deze zijn kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 3<sup>e</sup> afd sectie E nrs. 551m7, 551l6, 551r7, 551e3 en 551s7 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.968m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 25 februari 2014 om deze percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 25 april 2014.

#### **3.8.8.16 LEDEGEM, ALBRECHT RODENBACHLAAN**

In de Albrecht Rodenbachlaan te Ledegem werden 17 huurwoningen en 4 koopwoningen gebouwd. De voetpaden langs de Albrecht Rodenbachlaan zijn kadastraal bekend als Ledegem 1e afd. sectie C deel van nr. 558n2 en hebben een oppervlakte van 2.423,47m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 7 november 2014. Er zijn nog voetpaden langs de Albrecht Rodenbachlaan die dienen overgedragen te worden, deze zijn kadastraal bekend als Ledegem 1<sup>e</sup> afd. sectie C nrs. 556g en 552l en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 251m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 7 november 2014.

### **3.8.8.17 LEDEGEM, GUIDO GEZELLELAAN**

In de Guido Gezellelaan te Ledegem werden 11 huurwoningen gebouwd. Het voetpad met groenzone langs de Guido Gezellelaan is kadastraal bekend als Ledegem 1<sup>e</sup>afd sectie C nr. 551c2 en deel van nr. 549d3 en is 316m<sup>2</sup> groot. De raad van bestuur besliste op 25 februari 2014 om dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 17 april 2014.

### **3.8.8.18 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN**

In de E. Claeslaan te Lichtervelde werden 9 huurwoningen en 8 koopwoningen gebouwd. De wegeniswerken voor dit project worden in 2015 uitgevoerd. De wegenis met bijhorende groenzone gelegen langs de E. Claeslaan te Lichtervelde is kadastraal bekend als Lichtervelde 1e afd sectie F deel van nr. 742a2 en heeft een oppervlakte van 530m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014.

### **3.8.8.19 LICHTERVELDE, FELIX TIMMERMANSLAAN EN GEZELLELAAN**

In de F. Timmermanslaan te Lichtervelde werden 23 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Felix Timmermanslaan en Gezellelaan zijn kadastraal bekend als Lichtervelde 1<sup>e</sup> afd sectie F nrs. 28x, 26l en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.703m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014. Er zijn nog voetpaden langs de F. Timmermanslaan die dienen overgedragen te worden, deze zijn kadastraal bekend als Lichtervelde, 1<sup>e</sup> afd. sectie F deel van nrs. 28s en 28w en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 702,44m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014.

### **3.8.8.20 LICHTERVELDE, VANDEPOELELAAN**

Het voetpad gelegen langs de Vandepoelelaan te Lichtervelde is kadastraal bekend als Lichtervelde 1<sup>e</sup> afd sectie F nr. 656l en heeft een oppervlakte van 159m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014.

### **3.8.8.21 MEULEBEKE, OUDSTRIJDEERSSTRAAT**

De wegenis en voetpad langs de Oudstrijdersstraat te Meulebeke is kadastraal bekend als Meulebeke 2<sup>e</sup> afd. sectie C nr. 188h7 en heeft een oppervlakte van ± 256m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 25 november 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.22 MOORSLEDE, PERMEKELAAN**

De wegenis en groenzone langs de Permekelaan te Moorslede is kadastraal bekend als Moorslede 1e afd. sectie C deel van nr. 29m2 en heeft een oppervlakte van 3.277m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.23 NIEUWKAPELLE, BARBEELSTRAAT**

In de Nieuwkappellestraat/Barbeelstraat te Diksmuide werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs de Barbeelstraat zijn kadastraal bekend als Diksmuide, 9<sup>e</sup> afd. sectie B nrs. 90g8, 90h8 en 90k8 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.206m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden.



### **3.8.8.24 OOSTVLETEREN, H. DEBERGHSTRAAT**

Het voetpad en groenzone langs de H. Deberghstraat te Oostvleteren is kadastraal bekend als Vleteren 1<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 530r2 en heeft een oppervlakte van ± 321m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.25 PERVIJZE (DIKSMUIDE), TEN BERCLE**

In Ten Bercle te Pervijze werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs Ten Bercle is kadastraal bekend als Diksmuide 14e afd. sectie B deel van nr. 293e2 en heeft een oppervlakte van 2.164m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd eind in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.26 POPERINGE, BOMENSTRAAT**

Voor het project van 22 huurwoningen en 12 koopwoningen langs de Bomenweg te Poperinge werd de wegenis ter hoogte van de Beukenweg, Dennenweg en Sparrenweg reeds overgedragen naar het openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 20 maart 2012 om een strook groenzone tussen de woningen en de Zuidlaan kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De groenzone is kadastraal bekend als Poperinge 3<sup>e</sup> afd. sectie G deel van nr. 417r2 en heeft een oppervlakte van 1.384m<sup>2</sup>. Deze akte werd verleden op 17 november 2014. Langs de Zuidlaan bevindt zich nog een strook grond, kadastraal bekend als Poperinge 3<sup>e</sup> afd. sectie G deel van nr. 417v3 die eveneens dient overgedragen te worden. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om het deel van perceel 417v3 met een oppervlakte van 748m<sup>2</sup> kosteloos over te dragen naar het openbaar domein van stad Poperinge. De akte werd verleden op 21 november 2014.

### **3.8.8.27 POPERINGE, L. MAEKEBLIJDESTRAAT**

In de L. Maekeblijdestraat te Poperinge dienen twee onverharde percelen te worden overgedragen naar het openbaar domein. De onverharde wegenis is kadastraal bekend als Poperinge 2e afd. sectie B nr. 841h3 en heeft een oppervlakte van ±180m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. Het onverhard wandelpaadje is kadastraal bekend als Poperinge 2e afd. sectie B nr. 841t3 en heeft een oppervlakte van ±71m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akten werden eind in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.28 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK**

In het Collievijverpark te Roeselare werden 4 garages gebouwd. De groenzone naast de garages in het Collievijverpark is kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C nr. 1074y7 en heeft een oppervlakte van ± 12m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.29 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK, SPARSTRAAT EN IZEGEMSEARDEWEG**

Momenteel is er nog een fietspad, een parkeerstrook en groenzone langs het Collievijverpark, Sparstraat en Izegemseardeweg te Roeselare in eigendom van De Mandel. Deze zijn kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C nrs. 1074d5, 1074t6, 1074y6 en Roeselare 5e afd. sectie C nr. 856c en deel van nr. 856e en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 1.205m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 oktober 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.30 ROESELARE, HEROPBOUWSTRAAT**

Het voetpad langs de Heropbouwstraat te Roeselare is kadastraal bekend als Roeselare 2e afd. sectie B nr. 621m4 en heeft een oppervlakte van  $\pm 10\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.31 ROESELARE, KATTENSTRAAT**

In de Kattenstraat te Roeselare werden 48 huurappartementen gebouwd. Het voetpad langs de Kattenstraat is kadastraal bekend als Roeselare 4<sup>e</sup> afd. sectie D deel van nrs. 975w, 975x en 987m2 en heeft een oppervlakte van  $142\text{m}^2$ . Het voetpad werd kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. De akte werd op 22 oktober 2014 verleden.

### **3.8.8.32 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), BEGONIASTRAAT**

De Mandel wenst de achtergelegen grond bij de recent gebouwde huurwoningen langs de Bogaardwegel 18, 20, 22 en 24 te Ledegem over te dragen naar openbaar domein. Dit perceel is kadastraal bekend als Ledegem 2<sup>e</sup> afd sectie B deel van nr. 128f en is  $616,64\text{m}^2$  groot. In de akte wordt de volgende clausule opgenomen: 'In elk van de tuinen van de voorliggende woningen van De Mandel is er een poortje dat uitgeeft op de over te dragen zone. De Mandel wenst deze uitweg te behouden.'

De raad van bestuur besliste op 8 april 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 17 april 2014.

### **3.8.8.33 RUISELEDE, CYRIEL VERHAEGHEPLEIN**

De wegenis langs het Cyriel Verhaegheplein te Ruselede is kadastraal bekend als Ruselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b en heeft een oppervlakte van  $1.072,8\text{m}^2$ . De Mandel wenst eveneens een strook tuingrond palend aan de wegenis over te dragen aan de gemeente Ruselede. Deze tuingrond werd aangeboden aan de naastgelegen eigenaar, maar hij heeft geen interesse in aankoop van dit restperceel. Het perceel is kadastraal bekend als Ruselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b en heeft een oppervlakte van  $48,3\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om deze twee percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om een bijkomend stuk restgrond waar ondergrondse nutsleidingen aanwezig zijn, zijnde lot 2 kosteloos over te dragen naar het openbaar domein samen met de wegenis en lot 3 in het Cyriel Verhaegheplein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.34 SINT-ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), DE HOOGTE**

In De Hoogte te Sint-Eloois-Winkel werden in 2014 7 koopwoningen gebouwd. De wegenis langs De Hoogte is kadastraal bekend als Ledegem 3<sup>e</sup> afd. sectie B deel van nrs. 517m en 517n en heeft een gezamenlijke oppervlakte van  $82\text{m}^2$ . De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om deze delen van de percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.35 SINT-ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), STENEN STAMPKOT**

In het Stenen Stampkot te Sint-Eloois-Winkel werden 8 koopwoningen gebouwd. De wegenis langs het Stenen Stampkot is kadastraal bekend als Ledegem 3<sup>e</sup> afd sectie B nr. 527w2 en is  $458\text{m}^2$  groot. De raad van bestuur besliste op 25 februari 2014 om dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 21 maart 2014.



### **3.8.8.36 STADEN, ANJERWEG- LELIEWEG**

De wegenis en groenzone langs de Anjerweg-Lelieweg te Staden is kadastraal bekend als Staden 1<sup>e</sup> afd. sectie A nrs. 1062z, 1063/02a, 1063/02b en 1111/03 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 240m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 28 november 2014.

### **3.8.8.37 STADEN, BLOMMEWIJK**

De wegenis en groenzone langs de Blommewijk te Staden zijn kadastraal bekend als Staden 1e afd. sectie A nrs. 1056s2, 1056m2, 1062y, 1067z, 1110c, 1064m, 1056z, 1108h en deel van nrs. 1064n, 1065k en 1063k en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 11.093m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om deze percelen over te dragen naar openbaar domein. De akte werd verleden op 28 november 2014.

### **3.8.8.38 STADEN, DE CARNINSTRAAT**

In de Carninstraat te Staden werden 21 huurappartementen gebouwd. De wegenis met bijhorende groenzone gelegen langs De Carninstraat is kadastraal bekend als Staden 1<sup>e</sup> afd sectie A nrs. 1214n3 en 1214f3 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1.533m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 21 november 2014

### **3.8.8.39 STADEN, OUDE TRAMWEG**

In de Oude Tramweg te Staden werden 18 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Oude Tramweg is kadastraal bekend als Staden 1e afd. sectie A nr. 1332c2 en heeft een oppervlakte van ± 2.029m<sup>2</sup>. De omgevingswerken werden midden 2014 aangevat. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om dit perceel over te dragen naar openbaar domein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.40 TIELT, PIETER SIMONSSTRAAT**

In de Pieter Simonsstraat te Tielt werden 17 koopwoningen gebouwd. Het voetpad gelegen langs de Pieter Simonsstraat is kadastraal bekend als Tielt 3<sup>e</sup> afd sectie I nr. 616p en heeft een oppervlakte van 226m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 21 augustus 2014.

### **3.8.8.41 TORHOUT, SEINESTRAAT-AMAZONESTRAAT**

De wegenis langs de Amazonestraat te Torhout is kadastraal bekend als Torhout 2<sup>e</sup> afd. sectie D deel van nr. 667y3 en heeft een oppervlakte van 1.035,51m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd eind 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.42 WATOU (POPERINGE), SCHUTTERSWIJK**

In de Schutterswijk te Watou werden 19 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone gelegen langs de Schutterswijk is kadastraal bekend als Poperinge 8<sup>e</sup> afd sectie B deel van nr. 93v2 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 1.149m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 21 november 2014

### **3.8.8.43 WERKEN (KORTEMARK), VLADSLOSTRAAT**

In de Vladslostraat te Werken werden 4 huurwoningen gebouwd. De uitweg en groenzone gelegen langs de Vladslostraat te Werken is kadastraal bekend als Kortemark 3<sup>e</sup> afd sectie B deel van nrs. 1053e5 en 1053t4 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 2.688m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van de percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014.

### **3.8.8.44 WESTROZEBEKE, HAZELAARWEG**

In de Hazelaarweg te Westrozebeke werden 4 huurwoningen gebouwd. De wegenis langs de Hazelaarweg is kadastraal bekend als Staden 3e afd. sectie B nrs. 156k2 en 156l2 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van ± 1.624m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om deze percelen over te dragen naar openbaar domein. De akte werd verleden op 28 november 2014.

### **3.8.8.45 WESTROZEBEKE, OMMEGANG-OOST EN KERKSTRAAT**

In de Ommegang-Oost te Westrozebeke werden 10 huurwoningen gebouwd. De parkeerstrook langs de Ommegang-Oost en de Kerkstraat is kadastraal bekend als Staden 3e afd. sectie C nr. 650l2 en heeft een oppervlakte van ± 159m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om dit perceel over te dragen naar openbaar domein. De akte werd verleden op 28 november 2014.

### **3.8.8.46 WEST-VLETEREN, ST. MAARTENSSTRAAT**

In de St-Maartensstraat te Westvleteren werden 12 huurwoningen gebouwd. De wegenis, een voetpad en groenzone langs de St. Maartensstraat te Vleteren zijn kadastraal bekend als Vleteren 2<sup>e</sup> afd sectie A nr. 161p en een deel van nr. 154e3 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 3.346m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. Eveneens dient de groenzone langs de St. Maartensstraat nog overgedragen te worden naar openbaar domein, deze is kadastraal bekend als Vleteren 2<sup>e</sup> afd. sectie A nr. 154a2 en heeft een oppervlakte van ± 11m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akten werd in 2014 nog niet verleden.

### **3.8.8.47 WOUMEN (HOOTHULST), ZUID TORHOUTSTRAAT**

Het voetpad gelegen langs de Zuid Torhoutstraat te Woumen is kadastraal bekend als Houthulst 3<sup>e</sup> afd sectie B deel van nrs. 1220r2, 1217b, 1220l2 en 1220k2 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 748m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van de percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 18 november 2014.

### **3.8.8.48 ZARREN (KORTEMARK), KOORDHOEKSTRAAT**

In de Koordhoekstraat te Zarren werden 16 huurwoningen gebouwd. De groenzone, fietspaadje en een restzone naast de beek met erfdiensbaarheid voor onderhoud van de beek zijn kadastraal bekend als Kortemark 4<sup>e</sup> afd sectie A nrs. 190d, 192b en 191k en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.437m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 oktober 2014.

### **3.8.8.49 ZWEVEZELE, WILGENHOF**

In het Wilgenhof te Zwevezele werden 13 koopwoningen gebouwd. De wegenis langs het Wilgenhof te Zwevezele is kadastraal bekend als Wingene 2<sup>e</sup> afd sectie B nrs. 902r, 902s en 904t en heeft een gezamenlijke oppervlakte van ± 4.704m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit deel van deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 9 oktober 2014. Eveneens dient een ander deel van de wegenis langs het Wilgenhof overgedragen te worden

naar openbaar domein, deze is kadastraal bekend als Wingene 2<sup>e</sup> afd. sectie B nr. 928d en heeft een oppervlakte van ± 347m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 9 oktober 2014

### **3.8.9 RUILING VAN GOEDEREN**

#### **3.8.9.1 BESELARE, KERKPLEIN**

In het project Beselare, Kerkplein worden op het gelijkvloers 7 autostandplaatsen voorzien. De VMSW merkte op dat deze parkeerplaatsen niet volledig voldoen aan de normen van de VMSW. Gezien het terrein vooraan afgeschuind is, is er 0,1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kosteloos te ruilen tegen de 36 m<sup>2</sup> 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.

#### **3.8.9.2 LANGEMARK, ST-JULIAANSTRAAT EN BOTERBLOEMSTRAAT**

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 m<sup>2</sup> en 27 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

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 verleden op 7 maart 2014.

#### **3.8.9.3 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 heeft de akte verleden op 8 mei 2014.

#### **3.8.9.4 ROESELARE, DAMBERDSHOF**

Voor de appartementen in de Rijselstraat te Roeselare zijn er garages te weinig. In het Damberdshof, op wandelafstand van de Rijselstraat, heeft De Mandel nog een stukje grond waarop garages gebouwd kunnen worden. Op vraag van stad Roeselare worden de garages echter niet voorzien op

de grond van De Mandel maar enkele meters verder op openbaar domein zodat er geen auto's in de voetgangerszone komen. Hierdoor dient er grond geruimd te worden met stad Roeselare:

De Mandel staat het perceel kadastraal bekend als 2<sup>de</sup> afdeling sectie B nr 354a4 af aan het openbaar domein als groenzone. Dit perceel heeft een oppervlakte van 101 m<sup>2</sup> en is aangeduid als perceel 1 op het opmetingsplan van Rob Van Lancker.

Stad Roeselare staat enkele openbare parkeerplaatsen zijnde een deel van het perceel kadastraal bekend als 2<sup>de</sup> afdeling sectie B nr 429x5 met een oppervlakte van 77 m<sup>2</sup> af aan De Mandel om garageboxen op te richten. Op het opmetingsplan werd dit aangeduid als perceel 2. Deze ruiling gebeurt zonder opleg, goed voor goed.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om een ruilingsdossier voor te bereiden. De akte werd verleden op 5 november 2014.

### 3.8.9.5 TORHOUT, KANARIESTRAAT, KOEKOEKSTRAAT EN ZWALUWSTRAAT

Tussen de Kanariestraat, Koekoekstraat en Zwaluwstraat te Torhout wenst De Mandel grond te ruilen met stad Torhout. De Mandel staat twee loten, zijnde lot A, kadastraal bekend als Torhout 2<sup>e</sup> afdeling sectie D deel van nrs. 793d, 793e, 793f, 793g en 794f, met een oppervlakte van 203m<sup>2</sup> en lot D, kadastraal bekend als Torhout 2<sup>e</sup> afdeling sectie D deel van nrs. 793a en 793b, met een oppervlakte van 47m<sup>2</sup>, af aan het openbaar domein. Stad Torhout staat een deel van het openbaar domein af om te gebruiken als tuin bij de langsliggende private percelen, zijnde lot B met een oppervlakte van 65m<sup>2</sup> en lot C met een oppervlakte van 31m<sup>2</sup>, kadastraal bekend zonder nummer. Deze ruiling gebeurt zonder opleg, goed voor goed. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om een ruilingsdossier voor te bereiden. De gemeenteraad van Torhout keurde de ruiling goed op 22 december 2014. De akte moet nog verleden worden.

### 3.8.10 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.

Het aanzienlijk aantal overdrachten naar openbaar domein en verkoop van restpercelen bewijst dat er in 2013 en 2014 al veel werk verricht is om de lijst van onbebouwde percelen in te korten



# 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 2014 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, liften en groenonderhoud.

##### 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 onderhoudsfirma. Deze opdracht werd in 2012 via een Europese algemene offertevraag gegund aan de firma Six bvba. Deze opdracht was voor twee jaar met de mogelijkheid deze te herhalen voor nogmaals twee jaar. In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2014, besliste de raad van bestuur om deze opdracht te herhalen en Six aan te stellen voor de jaren 2015 en 2016. Via deze opdracht krijgen alle installaties in 2015 een onderhoudsbeurt. In 2016 worden de installaties niet systematisch onderhouden en is enkel het servicegedeelte op de installaties in voege. In hetzelfde contract zit namelijk 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. In 2015 zal deze huurlast dus hoger zijn dan in 2016. Het is de bedoeling dat de huurder, voor zaken die inbegrepen zijn in het contract, rechtstreeks contact op neemt met de onderhoudsfirma indien het toestel defect is. Op het toestel kleeft een sticker met de naam en het telefoonnummer van het bedrijf dat het onderhoud uitvoert.

Voor 3734 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 2014 zijn er twee aanbestedingen uitgeschreven en gegund. Een eerste voor het vervangen van 35 cv-ketels volgens prioriteit 2. Een tweede voor het vervangen van 33 cv-ketels tevens volgens prioriteit 2. De eerste aanbesteding werd uitgevoerd in 2014. Het tweede dossier zal worden uitgevoerd in 2015.

Er werden geen vervangingen uitgevoerd volgens prioriteit 3.

##### 4.1.3.1.2.1 Vervangen van 35 cv-installaties volgens prioriteit 2 in werkgebied De Mandel

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Six bvba ter waarde van 75.324,65 € excl BTW. De raming was 84.175,81 € excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven:

Six bvba,	€ 75.324,65 excl btw.
Ongenaë Daniël en Zn bvba,	€ 86.821,00 excl btw.
T.S.V.B bvba,	€ 86.895,00 excl btw.
Lieven Deneckere	€ 91.204,45 excl btw

##### 4.1.3.1.2.2 Vervangen van 33 cv-installaties volgens prioriteit 2 in het werkgebied van De Mandel

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan TSVB bvba ter waarde van 75.501,00 € excl BTW. De raming was 79.500,00 € excl BTW.

Volgende twee bedrijven hebben ingeschreven.

TSVB bvba,	€ 75.501,00 excl btw.
Six bvba	€ 79.477,83 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 2014 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van 9 liften in recent opgeleverde gebouwen van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Schindler NV ter waarde van 4.410,00 € excl BTW. De raming was € 5.400,00 excl BTW.

Volgende drie bedrijven hebben ingeschreven:

Thyssen Krup Liften	€ 5.695,00	excl btw
Schindler,	€ 4.410,00	excl btw
Kone Belgium,	€ 6.400,00	excl btw

In 2014 is er daarnaast een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van 10 liften in gebouwen van De Mandel. Dit zijn 10 liften waarvoor het bestaande contract ten einde liep. Het nieuwe contract gaat in op 1 januari 2015.

Het bestek vraagt de beste prijs voor 3 jaar onderhoud en bijkomend werd prijs gevraagd voor het oplossen van enkele technische problemen die werden vastgesteld door het keuringsorganisme.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Coopman ter waarde van 23.952,47 € excl BTW. De raming was € 33.000,00 excl BTW. Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven:

Thyssen Krup Liften	€ 25.142,83	excl btw
Coopman	€ 23.952,47	excl btw
Schindler,	€ 25.314,88	excl btw
Kone Belgium,	€ 36.130,00	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. In 2014 zijn er 78 liften in gebruik in de verschillende gebouwen van De Mandel.

Gemeente	Adres	Periodiek verslag	Onderhoudsfirma
Ardoeie	Eekhoutstraat 19	BTV	ThyssenKrupp
Beveren	Deken Wallaertstraat 2	BTV	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe 35/46 C	BTV	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe 47/55 D	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 10	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 12	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 14	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 16	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan-Gasthuisstraat 18	syndicus	syndicus
Diksmuide	Ijzerlaan 79a	nog niet opgeleverd	
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Vinçotte	Coopman
Gits	Vleterstraat 2	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 2	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 4	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 6	BTV	Schindler
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8	BTV	Schindler
Houthulst	Kerkstraat 50	BTV	ThyssenKrupp
Kortemark	Markt 3	Vinçotte	Kone
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	BTV	Coopman
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	BTV	Coopman
Meulebeke	t Park 1	Vinçotte	Coopman

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>Periodiek verslag</b>	<b>Onderhoudsfirm</b>
Meulebeke	Wetstraat 3 - Pittemstraat 31	BTV	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 15	BTV	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 16	BTV	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 27	BTV	Schindler
Meulebeke	Zeveneiken 5	BTV	Schindler
Poperinge	Engelsstraat 3	BTV	ThyssenKrupp
Poperinge	Gasthuisstraat 5	BTV	ThyssenKrupp
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein 1	BTV	Schindler
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein 2	BTV	Schindler
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein 3	BTV	Schindler
Roeselare	Ardooisesteenweg 148	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Ardooisesteenweg 150	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	BTV	Coopman
Roeselare	Brugsesteenweg 2	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Brugsesteenweg 69	BTV	Schindler
Roeselare	Brugsesteenweg 71	BTV	Schindler
Roeselare	Cichoreistraat 33	BTV	Schindler
Roeselare	Collievijverpark 39	BTV	Coopman
Roeselare	Groenestraat 224	BTV	Schindler
Roeselare	H. Hartstraat 9	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Hendrik Consciencestraat 1a	BTV	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 54	BTV	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 56	BTV	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 58	BTV	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 60 (A1)	BTV	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 60 (A2)	BTV	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 60 (A3)	BTV	Schindler
Roeselare	Mandellaan 196	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 198	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 200	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 56	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 58	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Onze Lieve Vrouwstraat 10	BTV	Schindler
Roeselare	Polenplein 20	BTV	Coopman
Roeselare	Polenplein 20	BTV	Coopman
Roeselare	Rijselstraat 36	BTV	Schindler
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 36	Vinçotte	Coopman
Roeselare	Sint Elooisplein 38	Vinçotte	Coopman
Roeselare	Veldstraat 1	BTV	Schindler
Roeselare	Vijfwegenstraat 6	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Zuidstraat 32	BTV	ThyssenKrupp
Rumbeke	Sint Rochusstraat 7	BTV	ThyssenKrupp
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 1, 3	BTV	Schindler
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 1, 3	BTV	Schindler
Staden	De Carninstraat 15	BTV	Schindler
Staden	Ieperstraat 18	BTV	Schindler
Staden	Ieperstraat 18a	BTV (WB	Schindler
Torhout	Camiel Meysmanstraat 31	BTV	Schindler
Torhout	Camiel Meysmanstraat 33	BTV	Schindler
Torhout	Lichterveldestraat 82	BTV	ThyssenKrupp
Torhout	Lichterveldestraat 82a	BTV	ThyssenKrupp

Gemeente	Adres	Periodiek verslag	Onderhoudsfirma
Torhout	Ravenhofstraat 7	BTV	Coopman

### 4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

#### 4.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2014

De Mandel beschikt eind 2014 over 4 schilders. 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. Als gevolg hiervan worden de schilders nu ook meer en meer ingezet voor werken aan zachte vloerbekleding en herstellingswerken in woningen van de Mandel, vooral in het kader van plaatsbeschrijvingen.

In 2014 werd het buitenschilderwerk uitgevoerd in de wijk, Biezenhof te Roeselare. Daarnaast werden de algemene delen geschilderd van het appartementsgebouw gelegen in de Brugsesteenweg 69-71 te Roeselare.

#### 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 2014 geen nieuwe aanbestedingen voor schilderwerk opgestart.

De schilderwerken die vroeger aanbesteed waren, werden gedeeltelijk uitgevoerd in 2014. De firma Jodecor was in het najaar terug niet rond geraakt met de in 2012 bestelde schilderwerken. Eind 2014 heeft De Mandel per aangetekende brief laten weten aan Jodecor dat de bestelling van deze werken wordt geannuleerd. In de toekomst zal deze aannemer niet meer aangeschreven 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 werden de groenzones ondehouden door Werkspoor vzw. Dit contract was maar voor één jaar voorzien. Na een evaluatie werd er eind 2013 een nieuwe prijsofferte gevraagd voor de jaren 2014 en 2015.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Werkspoor vzw (Groen en Co) ter waarde van 34.973,40 € excl BTW. De raming was € 44.206,95 excl BTW.

Volgende groenzones werden in 2014 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
Houthulst	Sint-Hubertusstraat 16-18
Koekelare	Veldstraat 2
Meulebeke	t Park 1
Poperinge	Gasthuisstraat 5, Engelsstraat 3
Roeselare	Ardooisesteenvweg 148-150

Roeselare	Brugsesteenweg 2
Roeselare	Collievijverpark 39
Roeselare	Gitsestraat 299-301
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	Spanjestraat 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 2014 zes poetsvrouwen in dienst. De Mandel hecht belang aan een vaste persoon die poetst in gebouwen die zo een link kunnen betekenen 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. In 2014 verlieten twee poetsvrouwen De Mandel. Carine Declair werd vervangen door Hannelore Desmet, waarvan het contract echter beëindigd werd eind december 2014. Daarnaast werd Klaartje Dejonghe vervangen door Rebecca Saelen.

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

Poetsvrouw Rebecca Saelen zorgt voor het onderhoud van de burelen in de Groenestraat 224 te Roeselare, alsook voor het reinigen van de algemene delen in de appartementen. Deze zijn gelegen in de Mariastraat 21, Deken Wallaertstraat 2, Mandellaan 196-198-200, Veldstraat 68, Brugsesteenweg 69-71, Ardooisesteeweg 148-150 en de O.L. Vrouwestraat 10 te Roeselare.

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, Brugsesteenweg-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. In Diksmuide is dit het gebouw De Kaai gelegen in de Ijzerlaan 79A.

Heidi Lefevre poetst de algemene delen van de appartementen gelegen te Rumbeke de St. Rochusstraat 7. In Emelgem in de Princessestraat 75-77 en in Meulebeke zijn dit twee gebouwen waarvan er één gelegen op de hoek Pittemstraat 31-Weststraat 3, het tweede zijn de gebouwen op de site Zeveneiken. In Roeselare zijn het twee gebouwen die gelegen zijn in respectievelijk Rijselstraat 36 en het Polenplein 20.

Hannelore Desmet poetste de algemene delen in volgende gebouwen. In Torhout drie appartementsgebouwen, namelijk in de Ravenhofstraat 7, Lichterveldestraat 82-82A en Camiel Meysmansstraat 31. In Lichtervelde het gebouw in de Ketelbuiserstraat 5. In Roeselare het kantoorgebouw van De Mandel en het Collievijverpark 39.

Daarnaast worden nog volgende gebouwen gepoetst door een externe poetsfirma: Roeselare, Heilig Hartstraat 9, Hooglede, Bruggestraat 2-4-6 en Sint-Eloois Winkel, Dorpsplein 1-3.

#### 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 2014, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009 en 2008

Maand	Aantal 2014	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Januari	23	22	20	17	15	20	12
Februari	17	26	15	22	23	23	13
Maart	26	22	26	21	15	20	13
April	26	19	25	26	14	16	13
Mei	28	46	29	20	18	13	13
Juni	24	22	20	15	27	11	13
Juli	30	22	16	18	19	23	11
Augustus	24	22	30	15	17	22	9
September	33	21	34	20	14	25	11
Oktober	24	17	22	26	19	15	16
November	26	21	30	20	32	17	13
December	27	17	31	23	23	22	18
TOTAAL	308	277	298	243	236	227	155
<b>GEMIDDELDE</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>13</b>

In 2014 zitten we terug op het niveau van verhuisbewegingen van 2012.

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.

Wanneer de werkdruk het toelaat bij de arbeiders worden echter zoveel mogelijk werkopdrachten uitgevoerd door eigen mensen.

#### 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 2014-2019. Deze planning houdt ook rekening met de goedgekeurde herbouw- en renovatieplanning. In 2014 was er speciale aandacht voor dakisolatiewerken. Dit omwille van de bijkomende steun die werd toegekend door Eandis alsook de doelstelling van De Mandel om de normen te halen tegen 2020 omtrent dakisolatie, dubbel glas en een hoogrendementsketel.

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

1. Onderhoudskost 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.

#### 4.1.5.1 VERVANGEN VAN SCHRIJNWERK IN 25 SENIORENWONINGEN TE DADIZELE

Via een openbare aanbesteding werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het vervangen van schrijnwerk bij 25 seniorenwoningen te Dadizele.

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Winsol nv. voor een bedrag van € 124.406,34 (excl. btw).

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven:

Bekaert Building Company (Waregem)	€ 128.134,92 excl btw
Winsol nv (Izegem)	€ 124.406,34 excl btw
Windoer International (Dadizele)	€ 141.271,00 excl btw
Vandewalle ramen & deuren (Gits)	€ 124.999,34 excl btw

#### 4.1.5.2 BIJPLAATSEN VAN DAKISOLATIE IN 207 WOONEENHEDEN TE ROESELARE-BEVEREN EN ROESELARE

Via een openbare aanbesteding werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het isoleren van 207 woningen te Roeselare-Beveren en Roeselare.

Via deze openbare aanbesteding is dit toegewezen aan Six bvba. voor een bedrag van € 513.825,41 (excl. btw)

Volgende acht bedrijven hebben ingeschreven:

Six bvba	€ 513.825,41 excl btw
Zolderse dakprojecten NV	€ 519.047,75 excl btw
Art building company BVBA	€ 593.278,77 excl btw
Desodt & Zoon	€ 625.885,10 excl btw
Pol Cattebeke	€ 669.163,69 excl btw
Goetinck algemene bouwonderneming	€ 756.358,02 excl btw
Valens SA	€ 846.641,76 excl btw
Radeca NV	€ 911.329,05 excl btw

#### 4.1.5.3 BIJPLAATSEN VAN DAKISOLATIE IN 17 WOONEENHEDEN TE BESELARE

Eind 2014 is er nog een extra prijsvraag gebeurd voor dakisolatie, omdat er nog een bijkomende subsidiemogelijkheid was. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het isoleren van 17 woningen te Beselare. Deze werken worden uitgevoerd eind 2014, begin 2015.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Groen & Co voor een bedrag van € 34.705,08 (excl. btw)

Volgende vijf bedrijven hebben ingeschreven:

Groen & Co	€ 34.705,08 excl btw
Isolteam NV	€ 36.290,62 excl btw
Isolinvest	€ 38.223,69 excl btw
Verhelst groep	€ 41.082,48 excl btw
Groep intro	€ 51.534,35 excl btw



#### 4.1.5.4 AANSTELLEN VAN EEN ARCHITECT VOOR BEPERKTE RENOVATIES IN SENIORENWONINGEN

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het aanstellen van een architect voor het uitwerken van een lastenboek en de opvolging van de werken met betrekking tot de renovatie van onderstaande seniorenwoningen, conform de herbouw en renovatieplanning zoals goedgekeurd in de vergadering van 25 juni 2013. De werken zullen uitgevoerd worden in 2015.

Dadizele

- Begonialaan 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28
- Berkenlaan 25, 27, 34, 36, 38
- Dennenlaan 39, 41, 43, 68, 70
- Menenstraat 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f

Rollegem-Kapelle

- Burg. Wylinstraat 21, 23, 31, 33

Poperinge

- Kruidenstraat 12, 14, 16, 18, 20
- Bloemenstraat 18, 20, 22, 24, 26
- Mandeldreef 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Demeyere architectenbureau tegen een ereloonpercentage van 4,95% en € 950 excl. btw voor de veiligheidscoördinatie.

#### 4.1.5.5 AANSTELLEN VAN EEN ARCHITECT VOOR RENOVATIE VAN PARAMENT BIJ WONINGEN TE LEDEGEM

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het aanstellen van een architect voor het uitwerken van een lastenboek en de opvolging van de werken met betrekking tot de renovatie van het parament bij onderstaande woningen. De werken zullen uitgevoerd worden in 2015

Rollegem-Kapelle

- Seniorenwoningen : Tulpenstraat 5, 6, 12, 13
- Gezinswoningen : Tulpenstraat 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15,16

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Project Team bvba tegen een ereloonpercentage van 5,85% en € 500 excl. btw voor de veiligheidscoördinatie.

## 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.

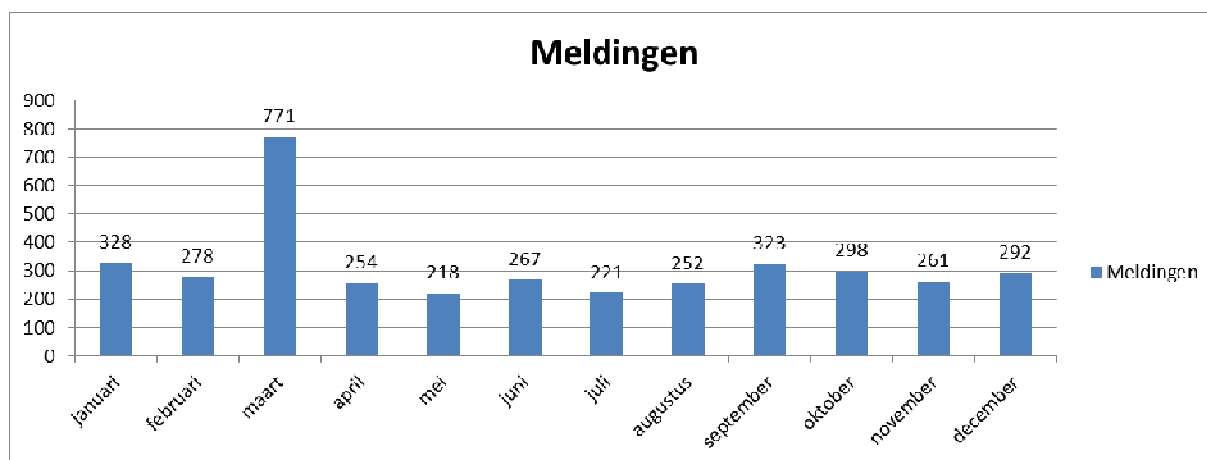
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2014 werden in totaal 3.763 aanvragen of gemiddeld 15 meldingen per werkdag genoteerd. (In vergelijking met 3.738 in 2013, 3.926 in 2012, 3.618 in 2011 en 3.433 in 2010)

#### 4.2.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2014

maand	aantal
januari	328
februari	278
maart	771
april	254
mei	218
juni	267
juli	221
augustus	252
september	323
oktober	298
november	261
december	292
<b>totaal</b>	<b>3763</b>

#### 4.2.3 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN PER MAAND IN 2014



### 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.

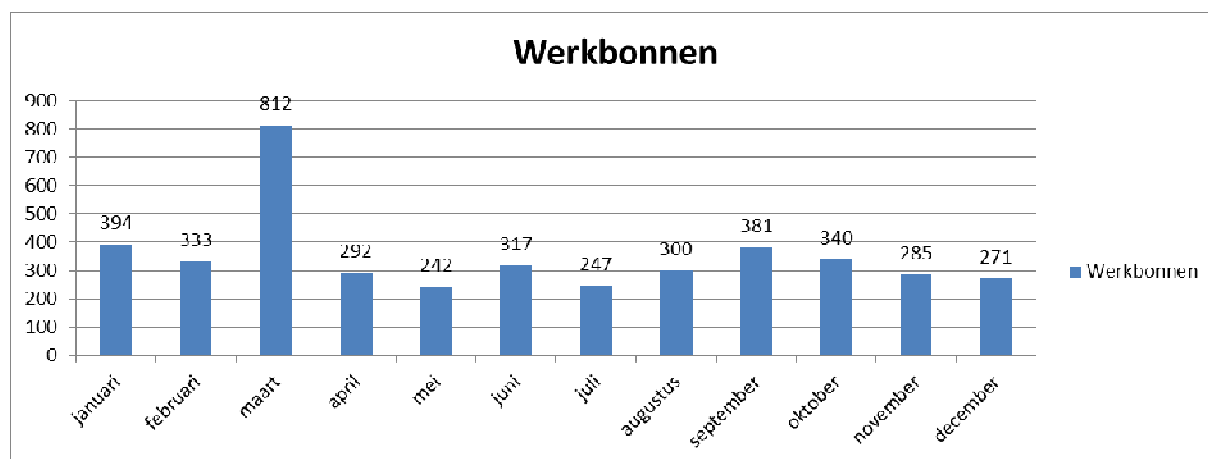
In 2014 noteerde De Mandel in totaal 4.214 werkopdrachten, wat 4 % meer is tegenover 2013 (4.078 werkopdrachten)

#### 4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2014

Januari	394
Februari	333
Maart	812
April	292
mei	242
Juni	317
Juli	247
Augustus	300
September	381
Oktober	340
November	285
December	271
Totaal	4214

In de maand maart werden de werkopdrachten aangemaakt voor schilderwerken, waardoor vandaar het hoge aantal werkopdrachten in de maand maart.

#### 4.3.3 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2014

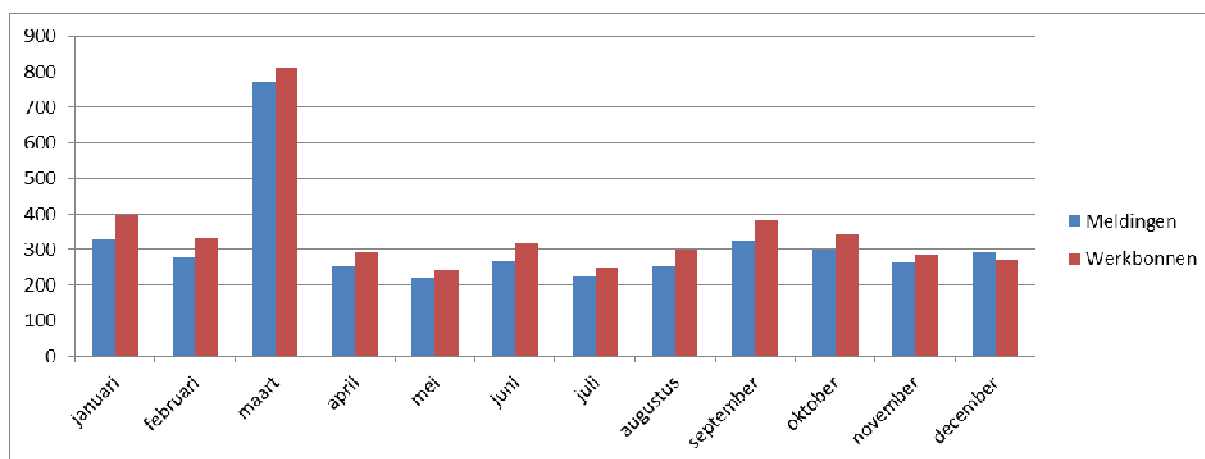


#### 4.3.4 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

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	328	394
februari	278	333
maart	771	812
april	254	292
mei	218	242
juni	267	317
juli	221	247
augustus	252	300
september	323	381
oktober	298	340
november	261	285
december	292	271
<b>totaal</b>	<b>3763</b>	<b>4214</b>

#### 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. Enkel voor de schilders is er een sterke daling waar te nemen. Dit komt omdat een aantal opdrachten werden uitgegeven aan een externe aannemer, Ronny Myny. Daarnaast werd er in 2014 een interne elektricien aangeworven.

Uitvoerder	Aantal werkbons				
	2014	2013	2012	2011	2010
Boudry Patrick	62	68	110	46	69
Metselwerken	813	812	829	756	596
Sanitair	891	893	1150	661	391
Schilderwerken	150	251	57	184	90
Schrijnwerk	710	723	701	773	490
Elektriciteit	196				
<b>Totaal</b>	<b>2822</b>	<b>2747</b>	<b>2847</b>	<b>2420</b>	<b>1636</b>

Voor de aankoop van sanitair materiaal, voor het uitvoeren van werken in eigen beheer, gebeurde er een prijsvraag via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Deze overeenkomst laat toe om binnen de raamovereenkomst materiaal aan te kopen tot een bedrag van € 85.000 excl. btw. Voor deze opdracht werden vijf bedrijven aangeschreven. De raamovereenkomst werd gegund aan Sax Sanitair.

#### 4.3.7 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

In de loop van 2014 werd er enkel een raamovereenkomst afgesloten voor herstellingen aan buitenverhardingen. In deze raamovereenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waarin werken kunnen uitgevoerd worden. Het totaalbedrag van de deelopdrachten binnen deze raamovereenkomst is beperkt tot € 85.000 excl. btw. De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Clarus.

Voor sanitaire en elektrische herstellingen werd gebruik gemaakt van de lopende raamovereenkomsten. In 2015 worden hiervoor terug nieuwe raamovereenkomsten afgesloten.

##### 4.3.7.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

<b>Aannemer</b>	<b>Aantal</b>
BEEL DECORATIE	308
ELECTRO DELFORCE WILLY	192
JODECOR	119
SPRUYTTE JOOST	104
CLARUS	91
SIX SANITAIR	79
WERKSPoor	69
YDE BART	47
RENOVY BVBA	46
MYNY RONNY BVBA	44
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	33
BSTEEN	24
VANDEWALLE RAMEN & DEUREN	18
SCHINDLER	16
BLINK CLEANING SERVICE	15
VAMADAK	15
AQUAFLAM INTERNATIONAL	13
THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS	11
VANLOOKE MARTIN	10
BOUWWERKEN DRIES BRYON BVBA	8
KRIAL	8
BLINK CLEANING SERVICE BVBA	7
FERAINE	6
DENECKERE G. GLASWERKEN	5
MONTRE & LAGA	5
OMNICRON SECURITY	4
PAUWELYN JAN	4
SOLIVER WAREGEM	4
VANDEBROUCKE POL	4
GAMME BVBA	3
HET WERKSPoor	3
TORHOUTS SANITAIR EN VERWARMINGSBEDRIJF	3
VANEECKHOUTTE ANGELINO BVBA DAKWERKEN	3
AXIS-BOUW D'AFATSKY .	2
CONSTRUCTIEF ATELIER	2
externe uitvoerder	2
G4S SECURITY SYSTEMS	2
GROUP DESMET	2

<b>Aannemer</b>	<b>Aantal</b>
GRUYAERT FRANK BOUWONDERNEMING	2
KONE BELGIUM	2
LEVASAN	2
PENNINCK	2
QUALITY PUMPS & MACHINES	2
RENOFORT	2
VANBETSBRUGGE H & ZN	2
VANCOILLIE TOM ELASTISCHE VOEGWERKEN	2
VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENI	2
WINSOL	2
AIR TECHNOLOGIES NV	1
ALL WORKS	1
ANTICIMEX VN	1
AQUASTRA (FRANKLIN TACK)	1
CAMERLYNCK GUY	1
DELANGHE KOEN	1
DELI CLEAN	1
DEMEURIE DAKWERKEN BVBA	1
DERUYCK	1
DESCONTROL	1
DESIMPEL BE96 7380 3474 3705	1
DEVOKON	1
DEWULF TUINEN	1
DIRK VAN DER ELST BVBA	1
DIVERSE LEVERANCIERS	1
DP SECURITY	1
GEMEENTE ARDOOIE	1
GEVAERT GABRIEL ELEKTRO	1
GITS PETER BVBA	1
IDEM POORTEN	1
INDEBO	1
INFRA	1
ISOLANS BVBA	1
L-DOOR INDUSTRIAL BVBA	1
LOONTJENS MARK	1
MONSEREZ	1
NOSEDA GARAGE CITROEN	1
R.L.R. CONSTRUCT	1
SAFE & CO BVBA	1
SCHRIJNWERKERIJ DE HOLLANDER	1
SEGAF	1
SIECOM	1
SLOSSE VLOERBEKLEDING	1
SOLIVER	1
SOS ONTSTOPPINGSDIENST EBVBA	1
STAD ROESELARE	1
VANHOUTTE RONNY	1
VERDONCK TUINAANLEG	1
VERVO BVBA	1
VE-TOR POORTEN	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 2014 keurde De Mandel 228 aanvragen goed voor veranderingswerken (tegenover 187 in 2013).

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ardoorie	6	4	7	4	4	3
Beitem			1	1		
Beselare	3	3	5	5	2	4
Beveren			4	11	10	10
Boezinge	1	2	3	1	3	4
Bovekerke					1	
Dadizele			9	10	8	15
Diksmuide	2	7	15	14	11	10
Edewalle			2	1		
Esen			3	1	2	2
Gits			6	1	4	2
Handzame					1	
Hooglede	4	6	4	3	3	9
Houthulst	2	/		2	2	1
Ichtegem	2	3	3	2	7	3
Kachtem					1	1
Keiem					1	
Klerken			2			1
Koekelare	4	/		1	1	2
Kortemark					1	1
Langemark	6	3	11	6	6	6
Ledegem	2	7	2	2		1
Lichtervelde	3	2		5	2	5
Merkem					1	
Meulebeke	5	5	8		8	19
Moorslede	3	1	5	2	1	3
Nieuwkapelle						1
Oekene			2	1	1	1
Oostnieuwkerke			2	8	1	3
Oostvleteren			3	1	1	
Oudenburg			1	1		
Pervijze						1
Poelkapelle			3	2	4	3
Poperinge	3	9	9	3	14	11
Roeselare	35	26	45	39	44	59
Rollegem-Kapelle					2	4
Rumbeke			1	7	10	5
Schuijferskapelle			1	2		
Sint-Eloois-Winkel					4	2
Staden	3	/	1	4	7	10



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Torhout	12	17	10	8	11	12
Vladslo					1	3
Watou			1	3	1	
Westrozebeke					2	2
Westvleteren					1	1
Wijnendale					1	2
Zarren	4	/	2	2	1	2
Zonnebeke	2	2	4	3	2	4
Totaal	102	97	175	156	187	228

## 4.5 VERZEKERINGEN

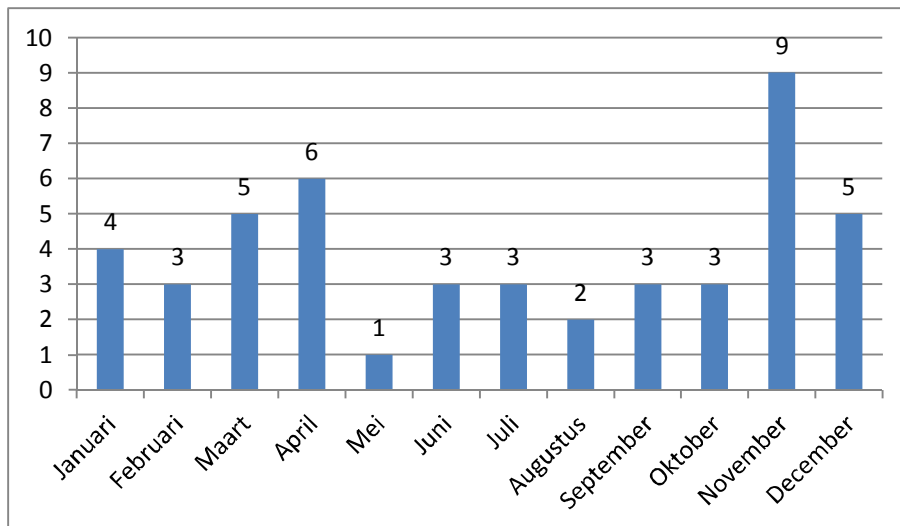
---

In 2014 noteerde De Mandel in totaal 47 schadedossiers, wat bijna het 3-dubbele is tegenover 2012, maar toch nog 21 dossiers minder dan 2013. Toen waren er in totaal 68 schadedossiers. De Mandel heeft reeds 34 dossiers volledig afgesloten en 13 dossiers zijn nog lopende.

### 4.5.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2014

Maand	Aantal
Januari	4
Februari	3
Maart	5
April	6
Mei	1
Juni	3
Juli	3
Augustus	2
September	3
Oktober	3
November	9
December	5
<b>TOTAAL</b>	<b>47</b>

### 4.5.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2014



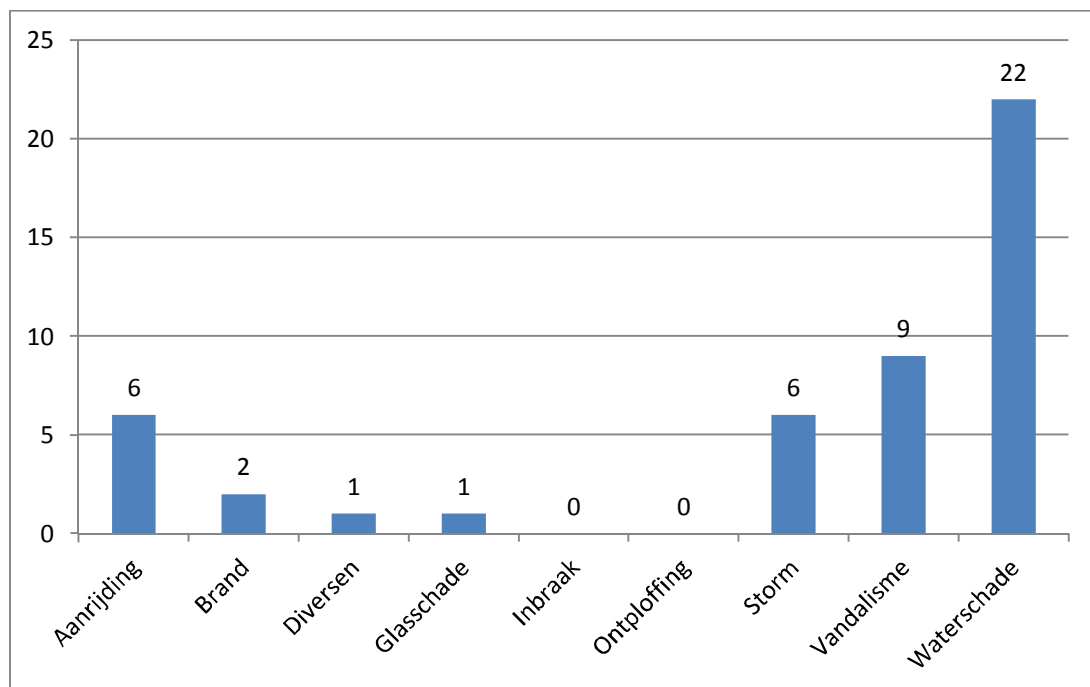
#### 4.5.3

#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2014

Soorten	Aantal
Aanrijding	6
Brand	2
Diversen	1
Glasschade	1
Inbraak	0
Ontploffing	0
Storm	6
Vandalisme	9
Waterschade	22

#### 4.5.4

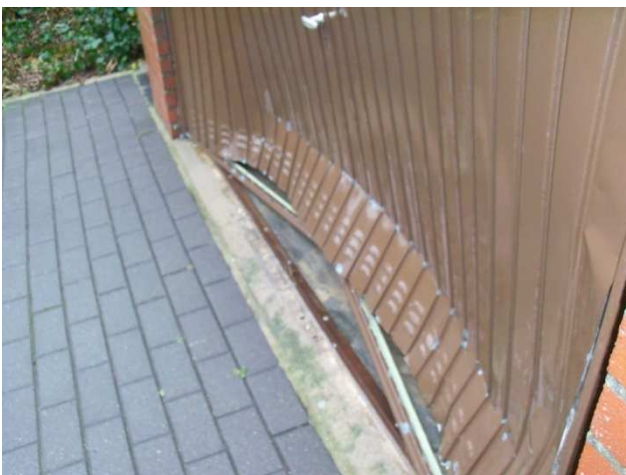
#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2014



#### 4.5.5

#### AANRIJDING

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



#### 4.5.6 BRAND

In totaal werden 2 woningen gedeeltelijk beschadigd door brand.



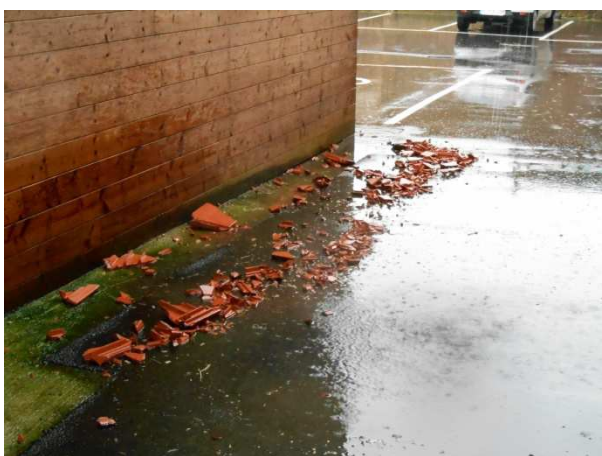
#### 4.5.7 WATERSCHADE

De meest voorkomende waterschades zijn waterinsijpeling via daken of lekken aan boilers.



#### 4.5.8 STORM

Dit jaar zijn er opvallend meer stormschades geweest.





# KREDIETVERLENING





## 5 KREDIETVERLENING

### 5.1 SOCIALE LENINGEN : GEWIJZIGDE VOORWAARDEN

Ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 kunnen zowel de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) als het Vlaams Woningfonds (VWF) sociale leningen toekennen. Sindsdien is er geen verschil meer tussen de leningen die toegekend worden door de VMSW en de leningen die door VWF worden toegekend. Met ingang van 1 januari 2014 zijn de voorwaarden en de tarieven van de sociale leningen bij beide kredietgevers gelijk.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 resulteerde ook in een aantal wijzigingen waarvan de voornaamste zijn:

- a) Bij aankoop van een woning is renovatie niet meer strikt verplicht. Indien er evenwel bij de schatting noodzakelijke renovatiewerken worden vastgesteld, dan moeten deze verplicht worden beleend en prioritair uitgevoerd.
- b) Er wordt een maximale verkoopwaarde ingevoerd. De verkoopwaarde van het te belenen goed wordt door VMSW zelf geschat.
- c) De ontlener moet de woning waarop het krediet betrekking heeft persoonlijk bewonen zolang het krediet niet integraal is terugbetaald
- d) De schuldsaldoverzekering is niet meer verplicht voor alleenstaanden of als de ontlener wegens gezondheidsredenen geen schuldsaldoverzekering kan afsluiten tegen een redelijke premie.
- e) De dossierkosten werden verhoogd van € 50 naar €100.

Vanaf 1 juni 2014 voorzag de Vlaamse Regering extra middelen voor de bijzondere sociale leningen. Aan die extra middelen is een wijziging gekoppeld van een aantal voorwaarden in het leningenbesluit.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- a) De referentierentevoet wordt afgeleid van het referentietarief van de Nationale Bank voor de lineaire obligaties met een resterende duurtijd van 20 jaar (kortweg OLO 20 jaar). Voor 1 juni 2014 werd de referentierentevoet afgeleid van de OLO's 15 jaar.
- b) De maximum- en minimumrentevoet worden verhoogd. De maximumrentevoet is nu gelijk aan 4/3 van de referentierentevoet van OLO 20 jaar. De minimumrentevoet is gelijk aan de helft van de referentierentevoet met een absolute ondergrens van 2,00%.
- c) De bijzondere sociale leningen worden sneller en vaker herzien. Er is vanaf 1 juni 2014 een herziening in het tweede, vierde en zesde jaar op basis van de referentierentevoet bij het aangaan van de lening. Vanaf het tiende jaar zijn er vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen. Tot 1 juni 2014 waren er enkel vijfjaarlijkse rentevoetherzieningen.

### 5.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2014 evolueerde de referentierentevoet volgens onderstaande tabel.

De referentierentevoet is het vertrekpunt om de minimale en maximale rentevoet van de lening te bepalen.

maand	percentage
januari	3,09%
februari	3,09%
maart	3,09%

maand	percentage
april	2,82%
mei	2,82%
juni	2,69%
juli	2,69%
augustus	2,47%
september	2,23%
oktober	2,23%
november	2,23%
december	1,97%

Voor het jaar 2014 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 106 dossiers aanvaard voor een totaal leningsgedrag van € 14.994.930 tegenover 102 dossiers voor een bedrag van € 15.528.121 in 2013. Het aantal dossiers is gestegen met bijna 4% daar waar het totaal bedrag van aanvaarde leningen met ongeveer 3.5% is gedaald.

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

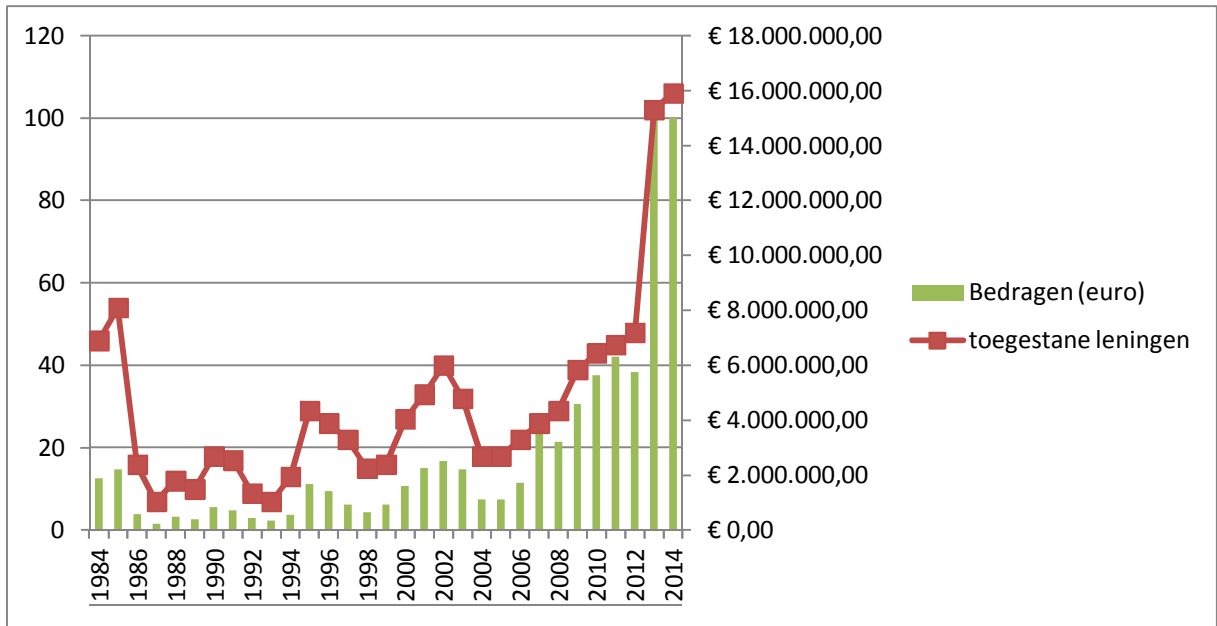
Gemeente	Aantal dossiers
Beveren	2
Brugge	1
Dadizele	1
Emelgem	1
Esen	1
Gent	1
Gullegem	1
Heule	1
Ingelmunster	4
Izegem	14
Kortemark	1
Kortrijk	1
Ledegem	2
Lendelede	1
Lichtervelde	3
Menen	2
Meulebeke	3
Moorslede	4
Oostrozebeke	2
Pittem	1
Roeselare	37
Rollegem-Kapelle	1
Rumbeke	2
Schuiferskapelle	1
Sint-Eloois-Winkel	2
Staden	4
Tielt	4
Torhout	4
Westrozebeke	2
Wielsbeke	1
Wijtschate	1
<b>Totaal</b>	<b>106</b>

Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1984 tot en met 2014. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
1984	46	1.886.116,77
1985	54	2.216.395,13
1986	16	591.281,51
1987	7	236.753,16
1988	12	501.128,96
1989	10	397.323,57
1990	18	844.077,45
1991	17	738.722,70
1992	9	453.893,04
1993	7	353.000,38
1994	13	563.833,82
1995	29	1.678.734,95
1996	26	1.417.703,07
1997	22	935.798,06
1998	15	648.241,57
1999	16	943.234,86
2000	27	1.619.364,45
2001	33	2.257.541,54
2002	40	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
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
2014	106	14.994.930,00
<b>Totaal</b>	<b>945</b>	<b>86.611.840,99</b>

## 5.2.2

### OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



## 5.2.3

## TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1984 TOT EN MET 2014

Gemeente	'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	14	Totaal
Roeselare	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	41	<b>366</b>
Tielt	3	2	2		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	2	4	5	<b>44</b>
Izegem	4	4	1		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	7	15	<b>95</b>
Moorslede	1	2	1					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	5	<b>38</b>
Staden	3	2		1	1		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	6	<b>35</b>
Hooglede	2	7	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1					1	1	2	2	1	1	1	<b>40</b>
Lichtervelde	1		1		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		1	3	<b>27</b>
Wingene	3	8		1	1			2	3		1		1	2				1	1		1						1	1	2	2	1	<b>32</b>
Ruiselede	1	2	1	1	2		1	1	1										2	1								1				<b>14</b>
Pittem	2	3	1		1			1		1	2	2										1							1	2	1	<b>18</b>
Dentergem	3	2	2						1			1					2	1										1		3		<b>16</b>
Meulebeke	1	3		1	1						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1				3		5	3	<b>34</b>
Wielsbeke	2	2	1															1					1						1			<b>8</b>
Ardooi	1				1		2	1			1	1							1								2	2	2	1	4	<b>19</b>
Oostrozebeke	2		1			2	1	2		1	1								1				1	1			1	1			2	<b>17</b>
Ingelmunster	2	4				2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	4	<b>52</b>
Ledegem	2	1	1			1	2	1	1											1			1	2	1	3	2		1	3	5	<b>28</b>
Buiten werkgebied																								1	4	7	7	4	6	17	16	<b>62</b>
Totaal per jaar	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	106	<b>945</b>

#### **5.2.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN**

De gemiddelde intrestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 1,91% tegenover 1,58% in 2013 (dat is een stijging met 20,89%). De mediaan ligt op 2,00% tegenover 1,50% in 2013 (dat is een stijging met 33,3%). De stijging van de gemiddelde intrestvoet en de mediaan zijn voornamelijk te wijten aan de voorwaarden van de Vlaamse Woonlening geldig vanaf 1 juni 2014 en waarbij de rentevoet nooit lager mag zijn dan 2,00%.

### **5.3 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)**

---

#### **5.3.1 KOOPWONINGEN MEULEBEKE**

Het project Kerkemeersen te Meulebeke telt 11 koopwoningen. Eind 2013 waren er 8 woningen verkocht. De overige 3 werden in 2014 verkocht. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 613.639,00.

#### **5.3.2 KOOPAPPARTEMENTEN POPERINGE**

Het Project Gouverneur Vramboutplein nr 4 te Poperinge telt 12 koopappartementen. Eind 2013 waren er 6 appartementen verkocht. In 2014 werden er 4 appartementen verkocht. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd en dit voor een totaalbedrag van € 325.000,00

#### **5.3.3 KOOPWONINGEN LICHTERVELDE**

Van de 8 koopwoningen te Lichtervelde langs Ernest Claeslaan werden er in 2014 6 koopwoningen verkocht. Hiervoor werden 6 sociale leningen goedgekeurd en dit voor een totaalbedrag van € 1.118.629,47

#### **5.3.4 KOOPWONINGEN OOIGEM**

Van de 8 koopappartementen te Ooigem, Voetweg 7 werd er in 2014 1 appartement verkocht. Voor deze aankoop werd een sociale lening goedgekeurd voor een bedrag van € 75.000,00.

#### **5.3.5 KOOPWONINGEN OOSTROZEBEKE**

Het project in Oostrozebeke langs Ettingen/Meulebeeksesteenweg telt 10 koopwoningen. Alle woningen zijn in 2014 verkocht. Hiervoor werden 6 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 917.084,00.

#### **5.3.6 KOOPWONINGEN RUISELEDE**

Het project langs Krasnikstraat te Ruiselede telt in de eerste fase 17 koopwoningen. Eind 2013 waren er 15 woningen verkocht. In 2014 werd er nog 1 woning verkocht. Hiervoor werd een sociale lening goedgekeurd voor een bedrag van € 215.392,00.

Het project langs Krasnikstraat te Ruiselede telt in de tweede fase 16 koopwoningen. In 2014 werden er 3 woningen verkocht. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 603.147,00.

### **5.3.7 KOOPWONINGEN STADEN**

Het project "Blommewijk" te Staden telt 16 koopwoningen. Deze koopwoningen werden in 2014 allemaal verkocht. Hiervoor werden 15 sociale leningen goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 2.708.552,76

### **5.3.8 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN**

Staden, Tulpenweg 4

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Staden werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 165.000.

Westrozebeke, Appelweg 30

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Westrozebeke werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 180.000.

Torhout, Elbestraat 20

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Torhout werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 252.074,00.

Meulebeke, Oude Tielstraat 57

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Meulebeke werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 143.191,00

### **5.3.9 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)**

De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,02% tegenover 1,99% in 2013 (dat is 1,5% hoger).

De mediaan ligt op 2,00% tegenover 1,80% in 2013 (dat is 11,1% hoger).

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 174.984,52 en de gemiddelde duurtijd is 25,07 jaar.

De gemiddelde aflossing per maand komt op € 743,88.





# 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.

Sindsdien is het Overdrachtenbesluit diverse malen gewijzigd.

Op 15 december 2013 traden een groot aantal gewijzigde bepalingen van het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 in werking (zie jaarverslag 2013 voor een overzicht van deze wijzigingen).

Op 29 maart 2014 is de termijn waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij de koper informeert over het al dan niet uitoefenen van het wederinkooprecht op drie maanden bepaald.

Op 1 juli 2014 is de indexeringsformule om de wederinkoopprijs te berekenen aangepast. Na de datum van de inwerkingtreding wordt de index van de maand juni van het jaar voorafgaand aan de aankoop als basis gebruikt. Voor de inwerkingtreding was de basisindex de index van juni 2012 = 119

#### 6.1.2 BEREKENING VAN DE BTW BIJ VERKOOP KOOPWONINGEN

Sinds 1 januari 2011 zijn, voor wat betreft de gelijktijdige overdracht door eenzelfde persoon/onderneming van een gebouw en het "bijhorend terrein", zowel het gebouw als het "bijhorend terrein" onderworpen aan hetzelfde BTW -stelsel. Tot 31 december 2010 was het bijhorend terrein onderworpen aan registratierechten.

Er stelde zich evenwel een probleem voor wat betreft de maatstaf van heffing. Artikelen 32 en 36 §1 van het BTW - wetboek waren niet verenigbaar met artikel 5 van de bijlage V van het overdrachtenbesluit, reglement van de prijsnormen waaraan de sociale koopwoningen moet voldoen.

In afwachting van meer duidelijkheid, besloot de raad van bestuur in vergadering van 27 september 2011 om, uitzonderlijk en met inachtneming van de mogelijke sancties, de BTW te berekenen op de effectieve verkoopprijs van de grond en niet op de venale waarde van de grond. Immers ontbrak er in de Vlaamse Wooncode en het Overdrachtenbesluit de definitie van "venale waarde".

In een schrijven uitgaande van de Federale Overheidsdienst Financiën aan de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw dd 15 mei 2014 stelt de algemene administratie van de Fiscaliteit, bij wijze van praktische oplossing voor om in de algemene zin er als volgt van uit te gaan.

"De minwaarde van de sociale koopwoning ten opzichte van de venale waarde van die sociale koopwoning wegens de zogenaamde sociale verbintenissen (o.a. verplichting van de koper tot twintigjarige persoonlijke bewoning, het recht van wederinkoop en de niet afgeschreven overheidsinvestering) stemt overeen met het gemiddelde bedrag van de schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 3 §2 van bijlage VI van het overdrachtenbesluit. Concreet komt dit neer op 40% van het verschil tussen de verkoopprijs van de sociale koopwoning en de venale waarde van de sociale koopwoning. De normale waarde, die tevens de maatstaf van heffing van 6% BTW is, wordt op forfaitaire basis berekend door het bedrag dat overeenstemt met het genoemd percentage af te trekken van de venale waarde van de koopwoning.

Het begrip "venale waarde" is sinds de laatste aanpassingen van de Vlaamse Wooncode ingeschreven onder artikel 2 §1 39° en is gedefinieerd als de prijs die de meestbiedende kandidaat koper bereid zou

zijn te betalen als een onroerend goed te koop gesteld zou worden onder de meest gunstige voorwaarden en na een degelijke voorbereiding.

Conform het BTW wetboek bepaalt artikel 36 §1 dat de maatstaf van heffing niet lager mag zijn dan de normale waarde. De normale waarde is gedefinieerd onder artikel 36 van het BTW wetboek als de prijs die hier en te lande, op het tijdstip waarop de belasting opeisbaar wordt, in dezelfde handelsfase voor iedere van de prestaties kan worden verkregen onder vrije mededinging tussen twee van elkaar onafhankelijke partijen.

Op basis van het schrijven van FOD Financiën dd 15 mei 2014 wordt, voor de koopwoningen waarvan de verkoopprijs na die datum wordt vastgesteld en goedgekeurd, de BTW berekend op de "berekende normale waarde". Tevens moet voor elk nieuw project de venale waarde bepaald worden.

### 6.1.3 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2014 werden er 44 sociale koopwoningen verkocht (dwz aankoopakte verleden).

Van de 44 sociale koopwoningen werden er in 2014 4 woningen verkocht die reeds in 2012 opgeleverd werden. Het betreffen 3 woningen in de ontwikkeling "Kerkemeersen" te Meulebeke en 1 woning langs Krasnikstraat –eerste fase – te Ruiselede. Eind 2014 werd de enige resterende woning van fase 1 langs Krasnikstraat te Ruiselede toegewezen.

De 16 woningen te Staden langs Koornbloemweg en Lelieweg zijn eind 2013 opgeleverd en in 2014 allemaal verkocht. De traditionele architectuur en de betaalbaarheid van de woningen zorgden voor een vlotte verkoop.

Daarnaast zijn er in 2014 42 woningen opgeleverd waarvan er eind 2014 20 woningen verkocht waren. De resterende 22 woningen omvatten 13 woningen te Ruiselede Krasnikstraat fase 2, 7 koopappartementen te Ooigem, Voetweg 7 en 2 woningen te Lichtervelde, Ernest Claeslaan.

De 10 woningen te Oostrozebeke langs Ettingen en Meulebeeksesteenweg opgeleverd in 2014, zijn in 2014 allemaal verkocht. Ook hier is de architectuur traditioneel, zijn de woningen betaalbaar en er is bij de start en tijdens de bouwphase door promotie via diverse kanalen veel aandacht gegeven aan de inschrijvingen van kandidaat kopers. Voor de realisatie van het project te Oostrozebeke verkreeg De Mandel van de sociale huisvestingsmaatschappij Mijn Huis te Harelbeke opstalrecht op de grond.

De verkoop van de koopappartementen te Poperinge Gouverneur Vramboutplein nr 4 bleef moeizaam. Van de resterende 6 appartementen zijn er in 2014 nog 4 verkocht. Eind 2014 waren er nog steeds 2 appartementen niet verkocht. Om de verkoop te stimuleren is er een samenwerking aangegaan met een immokantoor te Poperinge. Eind 2014 was er via dit kantoor nog geen verkoop.

Ook de verkoop van de 16 woningen van fase 2 te Ruiselede langs Krasnikstraat gaat moeilijk. De moeilijke verkoop kan verklaard worden door de te snelle opeenvolging van de 2 bouwfasen. Op relatief korte tijd zijn er in eenzelfde wijk in totaal 33 woningen in verkoop gekomen.

In 2014 is er verder gewerkt aan de naamsbekendheid en het imago. Het blijkt belangrijk te zijn om bij de start en tijdens de bouwphase voldoende publiciteit te maken om zodoende voldoende kandidaat kopers op de wachtlijst te hebben.

De raad van bestuur keurde in vergadering van 23 december 2014 de verkoopprijzen van 7 koopwoningen te Sint Eloois Winkel langs De Hoogte goed. Deze 7 sociale koopwoningen zijn op 9 januari 2015 opgeleverd. Er werden eind 2014 nog geen woningen toegewezen.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in 2014 € 6.973.829,83 tegenover € 8.229.665,47 in 2013, € 5.595.516 in 2012 en € 2.725.000 in 2011.

### 6.1.3.1 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 2014 zijn er 3 woningen toegewezen en effectief verkocht.

lot nr	Type	Perceel- grootte (m <sup>2</sup> )	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
4	Rij-4 slpk	230	€ 32.200,00	€ 175.600,00	€ 12.468,00	€ 220.268,00	12/06/2014
6	Rij-4 slpk	237	€ 33.180,00	€ 175.600,00	€ 12.526,80	€ 221.306,80	30/07/2014
24	Hoek-3 slpk	338	€ 47.320,00	€ 175.200,00	€ 13.351,20	€ 235.871,20	12/06/2014

### 6.1.3.2 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 2014 zijn er 4 appartementen toegewezen en effectief verkocht. De twee resterende appartementen waren eind 2014 nog niet toegewezen.

App nr	Type	Opp. app. (m <sup>2</sup> )	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
B1	App. 2 slpk	83,05	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	25/04/2014
B2	App. 2 slpk	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	18/12/2014
B3	App. 2 slpk	82,53	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	25/04/2014
B4	App. 2 slpk	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C2	App. 2 slpk	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	18/12/2014
C4	App. 2 slpk	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	

### 6.1.3.3 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 2014 werd 1 verkoopakte verleden. De resterende woning werd eind 2014 toegewezen.

lot nr	Type	Perceel- grootte (m <sup>2</sup> )	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
8	Hoek-3 slpk	448	€ 67.200,00	€ 136.000,00	€ 12.192,00	€ 215.392,00	30/07/2014
9	Hoek-3 slpk	434	€ 65.100,00	€ 136.000,00	€ 12.066,00	€ 213.166,00	

### 6.1.3.4 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

In 2014 werden alle woningen toegewezen en verkocht.

lot nr	Type	Perceel- grootte (m <sup>2</sup> )	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	11/06/2014
2	Hoek – 3 slpk	408	€ 48.960,00	€ 132.212,28	€ 10.870,34	€ 528,85	€ 192.042,62	11/06/2014
3	Hoek – 3 slpk	407	€ 48.840,00	€ 132.212,28	€ 10.863,14	€ 528,85	€ 191.915,42	11/06/2014
4	Rij – 3 slpk	237	€ 28.440,00	€ 123.216,46	€ 9.099,39	€ 492,87	€ 160.755,85	11/06/2014
5	Hoek – 3 slpk	411	€ 49.320,00	€ 132.212,28	€ 10.891,94	€ 528,85	€ 192.424,22	11/06/2014
6	Hoek – 3 slpk	410	€ 49.200,00	€ 132.212,28	€ 10.884,74	€ 528,85	€ 192.297,02	10/07/2014
7	Hoek – 3 slpk	424	€ 50.880,00	€ 132.212,28	€ 10.985,54	€ 528,85	€ 194.077,82	11/06/2014
8	Hoek – 3 slpk	410	€ 49.200,00	€ 132.212,28	€ 10.884,74	€ 528,85	€ 192.297,02	10/07/2014
9	Hoek – 3 slpk	386	€ 46.320,00	€ 132.212,28	€ 10.711,94	€ 528,85	€ 189.244,22	11/06/2014
10	Hoek – 3 slpk	387	€ 46.440,00	€ 132.212,28	€ 10.719,14	€ 528,85	€ 189.371,42	11/06/2014
11	Hoek – 3 slpk	385	€ 46.200,00	€ 132.212,28	€ 10.704,74	€ 528,85	€ 189.117,02	11/06/2014
12	Hoek – 3 slpk	386	€ 46.320,00	€ 132.212,28	€ 10.711,94	€ 528,85	€ 189.244,22	11/06/2014
13	Hoek – 3 slpk	385	€ 46.200,00	€ 132.212,28	€ 10.704,28	€ 528,85	€ 189.117,02	10/07/2014
14	Hoek – 3 slpk	385	€ 46.200,00	€ 132.212,28	€ 10.704,28	€ 528,85	€ 189.117,02	11/06/2014
15	Hoek – 3 slpk	393	€ 47.160,00	€ 132.212,28	€ 10.762,34	€ 528,85	€ 190.134,62	29/10/2014
16	Alleenst. – 3 slpk	492	€ 59.040,00	€ 137.206,17	€ 11.774,77	€ 548,82	€ 208.020,94	11/06/2014

#### 6.1.3.5 OOSTROZEBEKE – ETTINGEN – MEULEBEEKSESTEENWEG – 10 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 28 juni 2012  
 Aanvang der werken: 4 maart 2013  
 Voorlopige Oplevering: 28 mei 2014  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 24 juni 2014

In 2014 werden alle woningen toegewezen en verkocht.

lot nr	Type	Opp in m <sup>2</sup>	Prijs van de grond	Verkoopprijs constructie	BTW op constructie 6%	Vergoeding VMSW	Totaal	Aktedatum
lot 1	3/5 hoek	329,7	€ 37.091,25	€ 125.765,00	€ 7.545,90	€ 608,70	€ 171.647,04	10/12/2014
lot 2	3/5 hoek	333,3	€ 37.496,25	€ 125.765,00	€ 7.545,90	€ 608,70	€ 172.060,14	10/12/2014
lot 3	3/5 hoek	333,7	€ 37.541,25	€ 125.765,00	€ 7.545,90	€ 608,70	€ 172.106,04	10/12/2014
lot 4	3/5 hoek	91,55	€ 10.299,38	€ 125.765,00	€ 7.545,90	€ 608,70	€ 173.777,00	10/12/2014
		242,45	€ 27.275,63					
lot 5	4/5 hoek	338,5	€ 38.081,25	€ 131.727,98	€ 7.903,68	€ 637,56	€ 179.001,44	30/12/2014
lot 6	4/5 hoek	362	€ 40.725,00	€ 131.727,98	€ 7.903,68	€ 637,56	€ 181.698,07	03/11/2014
lot 7	3/5 hoek	340	€ 38.250,00	€ 125.765,00	€ 7.545,90	€ 608,70	€ 172.828,96	18/11/2014
lot 8	3/5 rij	253,3	€ 28.496,25	€ 117.436,81	€ 7.046,21	€ 568,40	€ 154.018,94	18/11/2014
lot 9	3/5 rij	253,3	€ 28.496,25	€ 117.436,81	€ 7.046,21	€ 568,40	€ 154.018,94	18/11/2014
lot 10	3/5 hoek	340	€ 38.250,00	€ 125.765,00	€ 7.545,90	€ 608,70	€ 172.828,96	18/11/2014

#### 6.1.3.6 LICHTERVELDE – ERNEST CLAESLAAN – 8 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 1 oktober 2012  
 Aanvang der werken: 3 juni 2013  
 Voorlopige Oplevering: 25 september 2014  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 23 september 2014

In 2014 zijn er 6 woningen toegewezen en verkocht. De 2 resterende woningen werden eind 2014 nog niet toegewezen

lot nr	type woning	Opp. in m <sup>2</sup>	Prijs van de grond	Verkoopprijs gebouw	verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheers vergoeding	Totale verkoopprijs	Aktedatum
lot 1	3/4 H	345	€ 46.575	€ 131.155	€ 177.730	€ 11835,85	€ 634,79	€ 190.200,64	15/12/2014
lot 2	3/4 R	316	€ 42.660	€ 126.754	€ 169.414	€ 11267,75	€ 613,49	€ 181.295,25	15/12/2014
lot 3	3/4 R	343	€ 46.305	€ 126.754	€ 173.059	€ 11530,19	€ 613,49	€ 185.202,69	15/12/2014
lot 8	3/4 H	321	€ 43.335	€ 129.201	€ 172.536	€ 11475,49	€ 625,33	€ 184.636,81	15/12/2014
lot 17	3/4 H	363	€ 49.005	€ 131.155	€ 180.160	€ 12010,81	€ 634,79	€ 192.805,60	15/12/2014
lot 16	3/4 R	365	€ 49.275	€ 126.754	€ 176.029	€ 11744,03	€ 653,49	€ 188.386,53	
lot 15	3/4 R	361	€ 48.735	€ 126.754	€ 175.489	€ 11705,15	€ 613,49	€ 187.807,65	
lot 9	3/4 H	435	€ 58.725	€ 131.155	€ 189.880	€ 12710,65	€ 634,79	€ 203.225,44	15/12/2014

### 6.1.3.7 OIGEM – VOETWEG 7 – 8 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding: 10 juli 2012  
 Aanvang der werken: 17 juni 2013  
 Voorlopige oplevering: 5 december 2014  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 23 september 2014

Eind december 2014 werd de akte verleden van de verkoop van het appartement 2.2. Het appartement 0.2 werd toegewezen op 9 oktober 2014 en er wordt verwacht dat de akte begin 2015 kan getekend worden. De resterende 5 appartementen werden eind 2014 nog niet toegewezen.

Alle appartementen beschikken over een garage die onlosmakelijk met het appartement verbonden is.

App. nr	Type	Prijs grond	Prijs gebouw	Verkoop prijs excl. BTW	BTW	Vergoeding VMSW	Totale Verkoop-prijs	Akte datum
0.1	app. en garage in tuin	€ 28.844,67	€ 127.230,13	€ 156.074,80	€ 10.541,97	€ 615,79	€ 167.232,56	
0.2	app. en garage in tuin	€ 20.103,86	€ 121.744,26	€ 141.848,13	€ 9.492,27	€ 589,25	€ 151.929,64	
1.1	app. 3 slp + G 1	€ 29.281,71	€ 129.102,92	€ 158384,64	€ 10.698,13	€ 624,86	€ 169.707,63	
1.2	app. 3 slpk + G 2	€ 28.844,67	€ 129.102,92	€ 157.947,60	€ 10.663,44	€ 624,86	€ 169.235,89	
2.1	app. 3 slpk + G 3	€ 28.844,67	€ 129.102,92	€ 157.947,60	€ 10.663,44	€ 624,86	€ 169.235,89	
2.2	app. 3 slpk + G 4	€ 28.844,67	€ 129.102,92	€ 157.947,60	€ 10.663,44	€ 624,86	€ 169.235,89	23/12/2014
3.1	app. 2 slpk + G 5	€ 26.659,47	€ 131.751,61	€ 158.411,08	€ 10.663,44	€ 637,68	€ 169.712,20	
3.2	app. 2 slpk + G 6	€ 27.096,51	€ 131.751,61	€ 158.848,12	€ 10.696,46	€ 637,68	€ 170.182,25	

### 6.1.3.8 RUISELEDE - KRASNIKSTRAAT – 16 KOOPWONINGEN (FASE 2)

Openbare aanbesteding: 23 mei 2012  
 Aanvang der werken: 15 oktober 2012  
 Voorlopige oplevering: 28 mei 2014  
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 25 februari 2014

In 2014 werden er 3 woningen toegewezen en verkocht. De resterende 13 woningen werden eind 2014 nog niet toegewezen.

lot nr	Type	Perceel-grootte (m <sup>2</sup> )	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Vergoeding VMSW BTW in	Totaal (€)	Aktedatum
18	Hoek-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 142.271,33	€ 12.181,28	€ 583,05	€ 215.785,66	25/09/2014
27	Hoek-3 slpk	293	€ 43.950,00	€ 142.271,33	€ 11.173,28	€ 583,05	€ 197.977,66	25/09/2014
33	Hoek-3 slpk	420	€ 63.000,00	€ 142.271,33	€ 12.362,28	€ 583,05	€ 218.170,66	25/09/2014



## **6.1.4 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE SOCIALE KOOPWONINGEN**

### **6.1.4.1 MEULEBEKE, OUDE TIELTSTRAAT 47**

Bij akte van 12 maart 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 108.909,39. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register mits de prijs van €130.691,27. Deze akte werd verleden op 12 augustus 2014.

### **6.1.4.2 STADEN, TULPENWEG 4**

Bij akte van 10 april 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 112.400,40. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register mits de prijs van € 175.909,20. Deze akte werd verleden op 29 oktober 2014.

### **6.1.4.3 TORHOUT, VERDONSTRAAT 12**

Bij akte van 13 november 2013 werd deze woning weder ingekocht 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 werd verleden op 7 maart 2014.

### **6.1.4.4 TORHOUT, ELBESTRAAT 20**

Bij akte van 5 februari 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 207.055. De woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register mits de prijs van € 252.074,02. Deze akte werd verleden op 17 juni 2014.

### **6.1.4.5 IZEGEM, CYRIEL TANGHEPLEIN 15**

Bij akte van 12 mei 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 191.426,06. De woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 191.426,06. Eind 2014 werd deze woning nog niet toegewezen.

### **6.1.4.6 STADEN, TULPENWEG 2**

Bij akte van 20 oktober 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 151.562,35. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 181.874,82. Eind 2014 werd deze woning nog niet toegewezen.

### 6.1.5 EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1984 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'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	'14
ARDOOIE																															
BESELARE																															
BEVEREN								20							18					10	18				10						
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE	1									5																7					
DIKSMUIDE																															
ESEN																															
GITS					10					12					12																
HANDZAME																															
HOOGLEDE																												8			
HOUTHULST																															
ICHTEGEM																								9							
IZEGEM																											13				
JONKERSHOVE																															
KACHTEM																															
KEIEM																															
KLERKEN																															
KOEKELARE																															
KORTEMARK																															
LANGEMARK																			1	11	1								4		
LEDEGEM													6				8										4				
LICHTERVELDE					12							8																		8	
MERKEM																															
MEULEBEKE									8				10		9	1								8						33	
MOORSLEDE																															
OEKENE																															
OOIGEM																														8	
OOSTNIEUWERKE																															
OOSTROZEBEKE																														10	
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																									6		12		12		
ROESELARE													3	4	4			15				9	3								
ROLLEGEM-KAPELLE																7												7			
RUISELEDE								11						12															17	16	
RUMBEKE																															
SCHUIFERSKAPELLE					10										5										16						

GEMEENTE	'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	'14
SINT-ELOOIS-WINKEL																											8				
STADEN	25											14			8							8							6	16	
TIELT											22	12							18				17								
TORHOUT	1													10	4						6	8	2	7							
VLADSLO																4															
VLAMERTINGE																															
WATOU																															
WESTROZEBEKE																				1	9										
WESTVLETEREN																															
ZARREN																															
ZONNEBEKE																					1	3									
ZUIDSCHOTE																															
ZWEVEZELE					10																						13				
TOTAAL	27	0	0	0	42	0	0	31	8	0	39	34	19	31	44	23	13	16	44	12	43	22	36	29	10	24	25	27	68	16	42

## 6.1.6

## AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2014	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardooie – koopwoning	1	1	1			1				1			5
Ardooie – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning				1			1						2
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning		1		1		1		2				1	6
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						4
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning										1			1
Koekelare – sociale kavel						2							2
Kortemark – koopwoning	1			1			1				1		4
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning													
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning	1	2	1		2	1		1	1	1	2		12
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning	1	1	3						2		1		8
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning	1	3	1						1	1			7
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning	1	1	1		1								4
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning	1		4	1		2		1		1	1	1	12
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning	1			1									2
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning	3	1	1	1	1		1	1		1	1		11
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning	3	4	3		2	3	2	2	5	3	2	2	31
Roeselare – sociale kavel												1	1
Ruiselede – koopwoning		1	2	2	2	1					1	1	10
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning	3	1	2	2	2	4		4	1		1	1	21
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning													
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning		1			1			1			1		4
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning									1				1
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning			1			1							2
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning			2	1									3
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning					2	2		1		2			7

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2014	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Zonnebeke – sociale kavel													
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>160</b>

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per 31 december 2014.

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	10
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	4
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	25
HOOGLEDE - SOCIALE KAVELS	0
HOUTHULST	0
HOUTHULST - SOCIALE KAVELS	0
ICHTEGEM	1
ICHTEGEM - SOCIALE KAVELS	0
IEPER	0
IEPER - SOCIALE KAVELS	0
INGELMUNSTER	0
INGELMUNSTER - SOCIALE KAVELS	0
IZEGEM	9
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	1
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	5
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	3
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	18
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	17
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	10
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	12
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	0
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	18
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	2
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	18
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	0
ROESELARE	109
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	1
RUISELEDE	6
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	17
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	2
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	35
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	1
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	6
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	3
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	7

Register	Totaal ingeschreven
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

## 6.1.7 ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS

In 2014 was er geen actualisatie van de inschrijvingsregisters van kandidaat kopers.

## 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

Aan de bepalingen van vrijwillige verkoop van onverhuurbare woningen is niks gewijzigd

Ook in 2014 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2014 werden er in totaal 27 huurwoningen verkocht; tegenover 31 in 2013.

Het betreft de verkoop van 5 huurwoningen aan een zittende huurder en 22 vrijgekomen verouderde woningen die openbaar verkocht werden.

### 6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs €
Beveren	Riddersstraat 46	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1999	175.000,00
Boezinge	Bloemendale 47	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1974	115.000,00
Dadizele	Ledegemstraat 48	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1962	100.000,00
Dadizele	Ledegemstraat 64	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1962	104.000,00
Diksmuide	Van Raemdonckstraat 3	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1979	141.000,00
Esen	Turfhoek 11	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1983	115.000,00
Handzame	Lindenlaan 10	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1977	114.000,00
Langemark	Eikenlaan 7	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1975	104.000,00
Langemark	Wilgenlaan 25	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1975	114.000,00
Lichtervelde	Pastoor Denyslaan 24	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1977	122.000,00
Meulebeke	Gezellelaan 36	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	120.000,00
Poperinge	Loviestraat 47	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1959	88.000,00
Poperinge	Keikopwijk 30	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1962	92.000,00
Poperinge	Kruidenstraat 3	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1974	64.000,00
Roeselare	Damberdstraat 31	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1926	60.000,00
Roeselare	Fierheidstraat 5	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1959	112.000,00
Roeselare	Sparstraat 36	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1956	109.000,00
Roeselare	Sparstraat 52	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	109.000,00
Roeselare	Spoelstraat 18	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1950	91.000,00
Roeselare	Spoelstraat 34	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1951	93.000,00
Roeselare	Visserstraat 6	Bungalow 1 slpk	Openbaar	1965	55.000,00
Roeselare	Vredestraat 51	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1926	59.000,00
Roeselare	Mandellaan 42	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1925	70.000,00
Rollegem-Kapelle	Burg. Wylinstraat 24	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1972	105.000,00
Rumbeke	Kon. Leopoldstraat 67	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1966	135.000,00

<b>gemeente</b>	<b>straat</b>	<b>type woning</b>	<b>soort verkoop</b>	<b>bouwjaar</b>	<b>Verkoopprijs €</b>
Westrozebeke	Appelweg 30	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1997	180.000,00
Westrozebeke	Frambozenweg 14	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1980	165.000,00

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2014 bedraagt 2.911.000 euro.

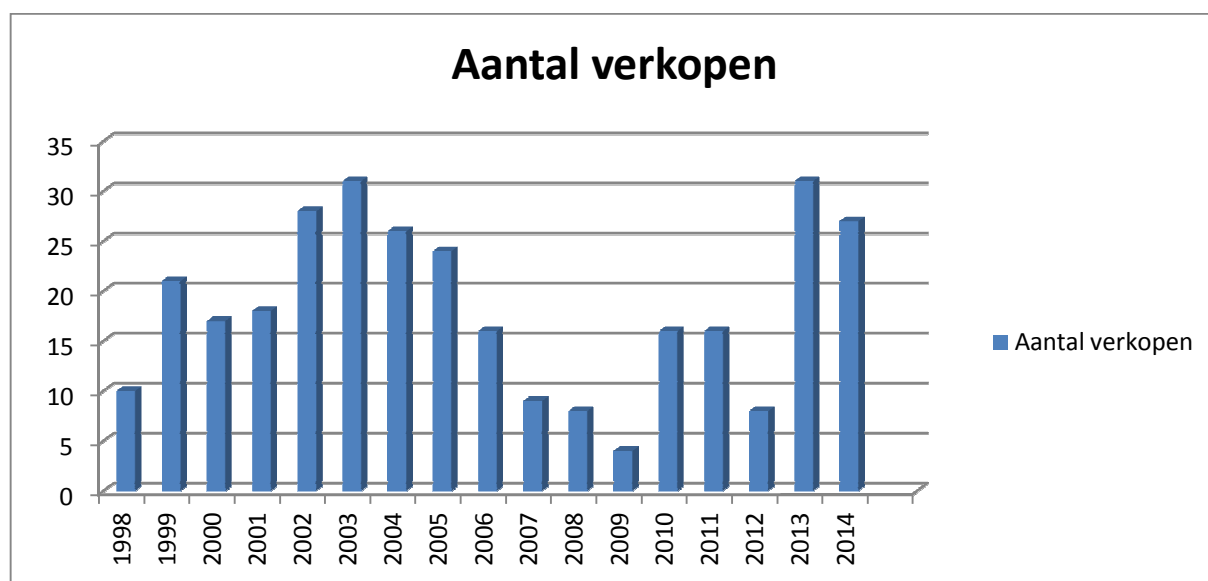
## 6.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1998 (PER GEMEENTE)

Gemeente	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ardooie						2		1		1			1				
Beselare		1	1		2	1	2	1	1		1					1	
Beveren								2	1								1
Boezinge		1					3	2			1			1			1
Bovekerke																	
Dadizele			1		1	1			1					2		1	2
Diksmuide		1	1			2	2	2	1	1	1						1
Esen								1	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												
Koekelare																1	
Langemark				2		2	1				1		1	1		1	2
Ledegem										1			1				
Lichtervelde							1							1			1
Merkem			1														
Meulebeke					2	1	1	1	1				1				1
Moorslede																	
Oekene				1	1		1										
Oostnieuwkerke																1	
Oostvleteren							1			1					1		
Oudenburg		1															
Poelkapelle																	
Poperinge	1	1				13	1	1	3	1	1		2			4	3
Roeselare	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15	9
Rollegem							1										1
Rumbeke								1									1



Staden				1								1			2		
Torhout					2	1	1	1									
Watou												1				4	
Westrozebeke				1		1		2	1	1							2
Westvleteren						1											
Woumen																	
Zonnebeke			1			1		1									
Totaal	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31	27

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1998



### 6.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

In 2014 is de sociale kavel te Izegem in de verkaveling "Gapaardstraat" lot nr 9 met een oppervlakte van 286 m<sup>2</sup> verkocht aan de prijs van € 56.715 (= €199/m<sup>2</sup> tegenover een venale waarde van € 235/m<sup>2</sup>).

In 2014 is de sociale kavel te Ledegem lot nr 19 in een verkaveling langs een nieuw ontworpen straat inwaarts Boomlandstraat en met een oppervlakte van 362 m<sup>2</sup> verkocht aan de prijs van € 55.386 (= € 153/m<sup>2</sup> tegenover een venale waarde van € 180/m<sup>2</sup>).

#### 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

Jaartal	Aantal
1999	0-1f
2000	1g
2001	0
2002	0
2003	12
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	0
2013	0
2014	2
Totaal	212

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 hypotheekwaarsomingen waarmee 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-kwantificeerbare 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:

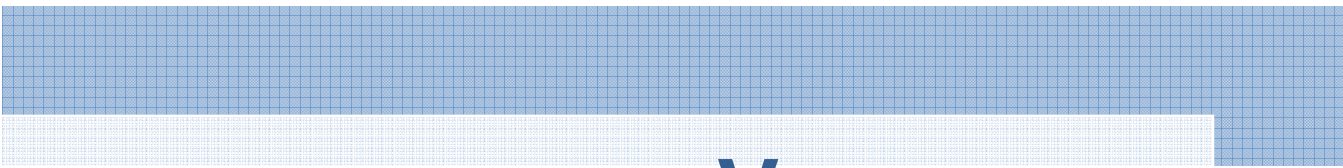
- de uitgevoerde verbeterings- en aanpassingswerken overtreffen de aankoopprijs én
- de woning werd gebouwd voor het jaar 1960.

In 2014 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

In 2014 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) Een hoekwoning met drie slaapkamers te Staden, Tulpenweg 2. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 151.562,35. De akte van wederinkoop is getekend op 20 oktober 2014.
- b) Een hoekwoning met drie slaapkamers te Izegem, Cyriel Tangheplein 15. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 191.426,06. De akte van wederinkoop is getekend op 12 mei 2014.
- c) Een rijwoning met 3 slaapkamers te Roeselare, Meulebekestraat 11. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- d) Een hoekwoning met 3 slaapkamers te Roeselare, Bobijnstraat 17. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- e) Een hoekwoning met 4 slaapkamers te Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 18. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De eigenaar heeft nog niet beslist.
- f) Een woning met drie slaapkamers te Meulebeke, Oude Tieltstraat 5. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 175.664,05.
- g) Een hoekwoning met drie slaapkamers te Meulebeke, Willem Van Bethunestraat 8. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 64.125 toe te passen.
- h) Een woning met drie slaapkamers te Poperinge, Eikenweg 8. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 206.981,28. De eigenaar nam nog geen beslissing.
- i) Een rijwoning met 4 slaapkamers te Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 21. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 207.750,59. De eigenaar heeft nog niet beslist.
- j) Een hoekwoning met 3 slaapkamers te Meulebeke, Zeveneiken 2. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 47.262,50 toe te passen.





# VERHURING



## 7 VERHURING

### 7.1 HET PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4531 woningen waarvan:

- 4356 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel – zie punt 7.2.
- 21 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 3 woningen die met een contract tot bezetting ter bede ter beschikking gesteld worden als noodwoning – zie punt 7.4
- 3 panden met een handelshuurovereenkomst – zie punt 7.5
- 7 eenheden die “anders dan sociale verhuring” aangewend worden – zie punt 7.6
- 21 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
- 6 onverhuurbare woningen die openbaar zullen verkocht worden – zie punt 7.7.3
- 1 recent opgeleverde handelsruimte die openbaar verkocht zal worden – zie punt 7.7.4
- 62 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.7.5
- 39 woningen of appartementen voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.7.7
- 9 woningen in opgeleverde projecten waarvan de wooneenheden wegens vertraging in de omgevingswerken niet kunnen verhuurd worden – zie punt 7.7.8
- 2 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 eind 2013 grondig gewijzigd. Het Kaderbesluit Sociale Huur onderging grote veranderingen en een aantal wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode traden in werking (zie jaarverslag van 2013 voor een overzicht van deze wijzigingen).

##### 7.2.1.1 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



Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
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
2014	4.356	4.532

## 7.2.2 HUURPRIJSBEREKENING 2015

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. Dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007. Het optimalisatiebesluit van 14 maart 2008 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2008.

Aan de wijze van berekening van de huurprijs voor 2015 is er tegenover 2014 niks gewijzigd.

De huurprijs wordt berekend op basis van 1/55<sup>ste</sup> van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen, waarvan afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk de patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

Meer bepaald wordt de volgende formule gebruikt:

$$\text{Aangepaste huurprijs} = 1/55^{\text{ste}} \text{ inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$$

Bovengrens= geïndexeerde basishuurprijs

Ondergrens = geïndexeerde minimale huurprijs

In 2015 ligt de minimale huurprijs tussen € 116 en € 232.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 133.

De huurprijsberekening voor 2015 houdt nog geen rekening met de energiecorrectie.

De gemiddelde reële huurprijs voor januari 2015 bedroeg € 276,54.

Onder "reële huurprijs" wordt verstaan: de te betalen huurprijs min de huurlasten en zonder rekening te houden met subsidies/huurtoelagen.

## 7.2.3 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 +	Totaal
ARDOOIE	10	76	17	2	2	0	0	107
BESELARE	7	50	16	2	3	1	0	79
BEVEREN	12	130	57	16	12	4	5	236

Gemeente	0 – 10000	10001- 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 +	Totaal
BOEZINGE	5	29	17	3	3	1	1	59
BOVEKERKE	0	5	2	0	0	0	0	7
DADIZELE	11	103	14	11	3	0	1	143
DIKSMUIDE	40	179	35	24	5	3	6	292
EMELGEM	1	5	0	0	0	0	0	6
ESEN	5	17	5	2	3	2	1	35
GITS	6	19	0	0	0	0	0	25
HANDZAME	3	17	6	6	0	1	0	33
HOOGLEDE	5	56	20	7	5	2	3	98
HOUTHULST	5	28	3	1	0	0	0	37
ICHTEGEM	3	45	13	8	1	1	1	72
JONKERSHOVE	0	1	2	0	0	0	0	3
KACHTEM	1	8	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	2	10	5	1	4	0	1	23
KEIEM	0	2	0	1	0	1	0	4
KOEKELARE	0	23	10	2	2	0	1	38
KORTEMARK	2	12	0	0	1	0	0	15
LANGEMARK	14	87	18	14	5	1	2	141
LEDEGEM	8	46	15	4	2	4	2	81
LICHTERVELDE	10	86	25	14	3	1	1	140
MERKEM	2	6	1	2	0	0	0	11
MEULEBEKE	27	120	30	6	1	1	0	185
MOORSLEDE	5	38	14	7	4	0	0	68
NIEUWKAPELLE	3	4	1	0	0	0	0	8
OEKENE	3	14	7	2	1	1	4	32
OOSTNIEUWKERKE	4	11	7	3	1	0	0	26
OOSTVLETEREN	2	14	3	1	0	0	0	20
OUDENBURG	0	9	1	0	0	0	0	10
PERVIJZE	0	13	2	0	0	0	1	16
POELKAPELLE	9	41	6	2	2	2	0	62
POPERINGE	34	237	50	17	7	2	4	351
ROESLARE	146	748	153	39	13	3	3	1105
ROLLEGEM-KAPELLE	4	19	8	3	0	1	3	38
RUMBEKE	11	117	20	5	0	0	2	155
SINT-ELOOIS-WINKEL	1	19	3	0	0	0	0	23
SINT-HENRICUS	0	14	5	3	0	0	1	23
STADEN	15	68	14	2	0	0	0	99
TORHOUT	8	122	32	22	5	3	3	195
VLADSLO	3	9	5	2	1	0	0	20
VLAMERTINGE	0	2	1	0	0	0	0	3
WATOU	1	14	4	1	0	0	0	20
WERKEN	0	3	1	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	3	38	20	6	5	1	0	73
WESTVLETEREN	0	12	6	1	1	1	0	21
WOUMEN	0	3	0	1	0	0	0	4
ZARREN	4	19	6	3	2	0	1	35
ZONNEBEKE	5	35	13	7	4	0	1	65
ZUIDSCHOTE	0	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	440	2783	694	253	101	37	48	4356
Percentage	10,10	63,89	15,93	5,81	2,32	0,85	1,10	100

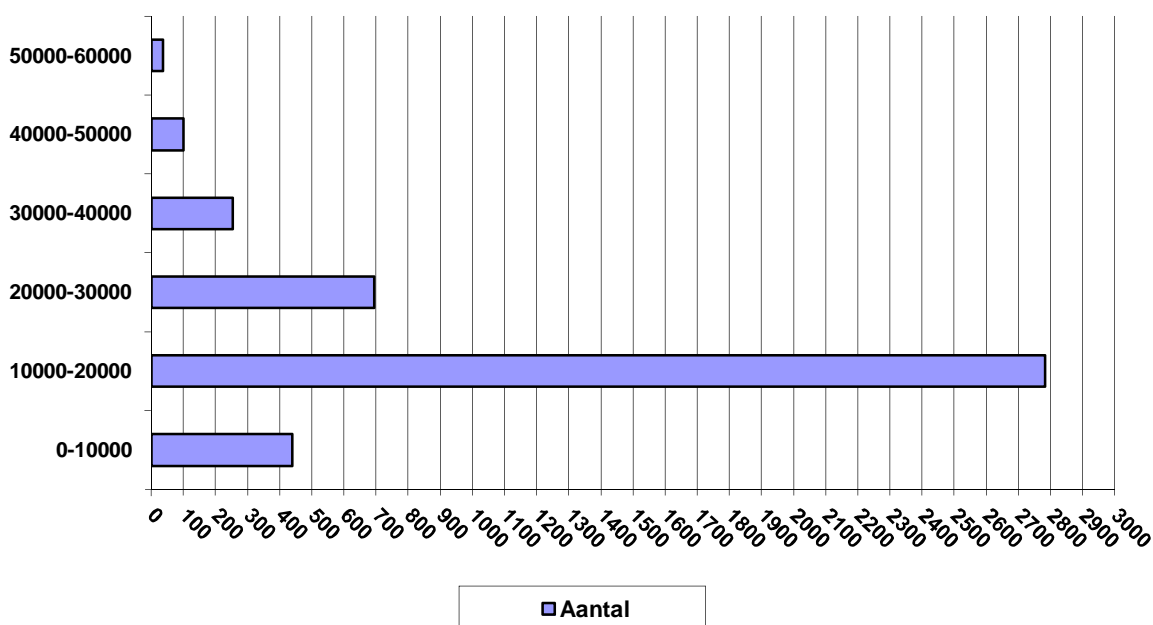
Van de 4.356 huurders hebben 440 huurders of 10,10% een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00.

2.783 huurders of 63,89 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001,00 en € 20.000,00.

Dat betekent dus dat 73,99 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan

€ 20.000,00

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen (nl. 1/55<sup>ste</sup> van het gezinsinkomen) en 3/4 van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000,00 ligt ook de reële huurprijs laag.



#### 7.2.4 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 € 18,00 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 € 18,00 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 € 36,00 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 € 9,00 worden toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van de som van 1/55<sup>ste</sup> van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

#### 7.2.5 HUURACHTERSTALLEN

##### 7.2.5.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITTENDE 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 is 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 2014 nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

### 7.2.5.2 VERWITTIGING 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 uithuiszettingsvonnis, om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

### 7.2.5.3 AANPAK IN 2014

De stipte betaling van de huur is een wettelijke verplichting en een contractuele verplichting.

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen werd in 2014 verder gezet. Zittende huurders met huurachterstal werden opgebeld en/of voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd. Er werd verder ingezet om met deze huurder tot een overeenkomst te komen die haalbaar is voor de huurder en aanvaardbaar voor De Mandel. Het 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.

In 2014 werd er ook geopteerd om de huurder tot betaling van de huurachterstal aan te manen via een brief van advocaat. In die gevallen werd even gewacht met het opstarten van een gerechtelijke procedure. Uit die werkwijze is gebleken dat huurders een brief van advocaat als "dwingend" beschouwen. Op die wijze bekwam De Mandel sneller betaling van de huurachterstal doch zonder dat hiermee hoge gerechtskosten gepaard gaan.

In 2014 werden ook de huurachterstallen bij vertrokken huurders aangepakt. Naar aanleiding van het beëindigen van een huurovereenkomst wordt de afrekening gemaakt door de dienst Boekhouding en Financiën. Bij niet betaling van de achterstal (huur en/of facturen) werd een eerste en een tweede betalingsherinnering gestuurd.

Bij het onbetaald blijven van de schuld, overlegden de dienst Verhuring en de dienst Boekhouding en Financiën over de mogelijks te ondernemen stappen. In de loop van 2014 waren er verschillende overlegmomenten.

#### 7.2.5.4 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. Ook in 2014 gingen we in die gevallen 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 door advocaat aangeschreven.

De inzet en gedrevenheid behaalde resultaat. Niettemin blijft het zaak om de huurachterstallen accuraat en stipt verder op te volgen.

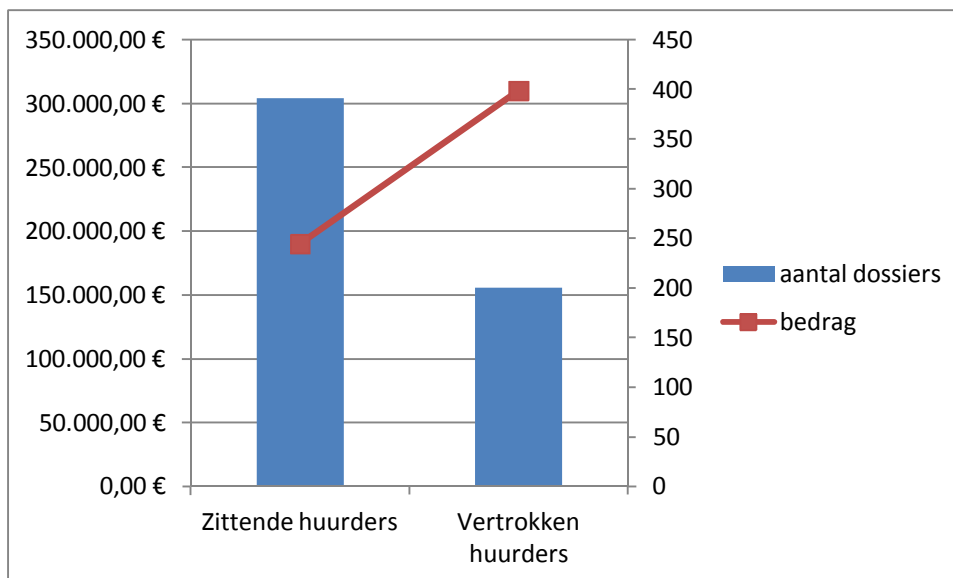
Dankzij de inzet van de afgelopen jaren is het aantal "late betalende" gedaald. Met huurders die toch na de 10<sup>de</sup> van de maand de huur betalen, werden verder inhaalbewegingen afgesproken. Late betaling van de huur wordt niet meer toegelaten. Elke huur die na de 10<sup>de</sup> dag van de maand betaald wordt, wordt beschouwd als "achterstallig in betaling".

#### 7.2.5.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2014 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 500.097,35 tegenover € 454.024,95 eind 2013. Dit is een nominale stijging van € 46.072,4 of 10,15 %. Deze stijging is vooral te wijten aan de stijging van de huurachterstal bij vertrokken huurders nl. + 14,59 %. De huurachterstal bij zittende huurders kende een nominale stijging van 3,59%.

Het bedrag van € 500.097,35 is als volgt verdeeld:

HUUR	Zittende huurders	334 dossiers	€ 125.785,18
HUUR	Vertrokken huurders	148 dossiers	€ 182.286,09
COLLECTIEVE	Zittende huurders	57 dossiers	€ 64.273,85
COLLECTIEVE	Vertrokken huurders	52 dossiers	€ 127.752,23
TOTAAL	Zittende huurders	391 dossiers	€ 190.059,03
TOTAAL	Vertrokken huurders	200 dossiers	€ 310.038,32
	Totaal	591 dossiers	€ 500.097,35



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
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
2014	€ 15.184.366,18	€ 500.097,35	3,29

De huurachterstal is procentueel tegenover de te betalen huur lichtjes gestegen. Op 31 december 2014 bedroeg de huurachterstal 3,29% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Eind 2013 was dat 3,13%.

**Besluit:**

- De huurachterstal zittende huurders is gestegen naar € 125.785,18 tegenover € 102.525,98 (eind 2013). Dat is een nominale stijging van € 23.259,92 of 22,69%. Het aantal dossiers is met 16,61% gestegen tot 334.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders is gestegen tot € 182.286,09 tegenover € 164.268,26 eind 2013. Dat is een nominale stijging van € 18.017,83 of 10,97%. We stellen 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 € 192.026,07 tegenover € 187.230,71 (eind 2013). Dit betekent een stijging van 2,56% tegenover een stijging van 9,10% in 2013. 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

### 7.2.5.6 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE

code	(deel) gemeente	aantal dossiers	bedrag achterstal	% aantal	% bedrag	aantal W	% aantal A / aantal W	te betalen huur 2014	% bedrag A / vordering H
03 00	Ardooie	2	4051,43	0,60%	3,22%	107	1,87%	341.404,40	1,19%
62 01	Beselare	4	450,39	1,20%	0,36%	80	5,00%	245.782,43	0,18%
48 01	Beveren	17	3468,97	5,09%	2,76%	236	7,20%	930.417,35	0,37%
21 01	Boezinge	1	147,32	0,30%	0,12%	59	1,69%	207.496,32	0,07%
26 01	Bovekerke			0,00%	0,00%	7	0,00%	20.464,18	0,00%
40 01	Dadizele	11	3103,51	3,29%	2,47%	143	7,69%	447.467,19	0,69%
14 00	Diksmuide	17	10.287,05	5,09%	8,18%	293	5,80%	1.000.183,82	1,03%
23 01	Emelgem	6	300,00	1,80%	0,24%	6	100,00%	1.986,74	15,10%
14 02	Esen	2	336,79	0,60%	0,27%	35	5,71%	127.320,93	0,26%
18 01	Gits	2	262,86	0,60%	0,21%	27	7,41%	90.583,17	0,29%
28 01	Handzame	3	449,87	0,90%	0,36%	33	9,09%	122.843,55	0,37%
18 00	Hooglede	10	4.433,59	2,99%	3,52%	99	10,10%	395.171,25	1,12%
19 00	Houthulst	7	919,65	2,10%	0,73%	39	17,95%	146.549,87	0,63%
20 00	Ichtegem	3	1.097,37	0,90%	0,87%	73	4,11%	265.741,79	0,41%
19 01	Jonkershove			0,00%	0,00%	3	0,00%	10.863,84	0,00%
23 02	Kachtem			0,00%	0,00%	10	0,00%	19.758,24	0,00%
14 04	Keiem			0,00%	0,00%	4	0,00%	17.871,64	0,00%
19 02	Klerken	3	450,75	0,90%	0,36%	23	13,04%	88.324,05	0,51%
26 00	Koekelare	4	768,42	1,20%	0,61%	38	10,53%	147.001,79	0,52%
28 00	Kortemark			0,00%	0,00%	15	0,00%	48.055,92	0,00%
31 01	Langemark	16	8.077,85	4,79%	6,42%	141	11,35%	477.217,29	1,69%
32 00	Ledegem	4	1.963,69	1,20%	1,56%	81	4,94%	281.140,62	0,70%
34 00	Lichtervelde	5	2.969,09	1,50%	2,36%	140	3,57%	459.352,02	0,65%
19 03	Merkem	2	819,46	0,60%	0,65%	11	18,18%	37.327,32	2,20%
38 00	Meulebeke	15	4.948,28	4,49%	3,93%	185	8,11%	647.050,75	0,76%
40 00	Moorslede	4	594,47	1,20%	0,47%	69	5,80%	234.806,65	0,25%
14 07	Nieuwkapelle			0,00%	0,00%	8	0,00%	27.633,21	0,00%
48 02	Oekene	1	755,63	0,30%	0,60%	32	3,13%	122.408,92	0,62%



51 01	Oostnieuwkerke	3	433,11	0,90%	0,34%	26	11,54%	89.631,39	0,48%
55 01	Oostvleteren	3	2.845,75	0,90%	2,26%	20	15,00%	60.157,78	4,73%
45 00	Oudenburg			0,00%	0,00%	10	0,00%	32.356,18	0,00%
14 10	Pervijze	3	94,66	0,90%	0,08%	16	18,75%	46.438,64	0,20%
31 03	Poelkapelle	13	4.041,22	3,89%	3,21%	62	20,97%	190.088,39	2,13%
47 00	Poperinge	32	10.609,13	9,58%	8,43%	357	8,96%	1.272.549,91	0,83%
48 00	Roeselare	78	35.476,16	23,35%	28,20%	1114	7,00%	3.791.319,45	0,94%
32 01	Rollegem-Kapelle	3	532,77	0,90%	0,42%	39	7,69%	144.517,55	0,37%
48 03	Rumbeke	19	4.727,97	5,69%	3,76%	155	12,26%	442.020,95	1,07%
32 02	Sint-Eloois-Winkel	6	715,09	1,80%	0,57%	23	26,09%	93.495,06	0,76%
51 00	Staden	10	3.349,75	2,99%	2,66%	99	10,10%	339.479,87	0,99%
53 00	Torhout	12	7.129,07	3,59%	5,67%	222	5,41%	828.862,27	0,86%
14 13	Vladslo			0,00%	0,00%	20	0,00%	83.479,73	0,00%
21 07	Vlamertinge			0,00%	0,00%	3	0,00%	9.606,01	0,00%
47 05	Watou	3	1504,36	0,90%	1,20%	20	15,00%	63.244,79	2,38%
28 02	Werken			0,00%	0,00%	4	0,00%	15.184,32	0,00%
51 02	Westrozebeke	5	746,18	1,50%	0,59%	73	6,85%	260.844,75	0,29%
55 02	Westvleteren			0,00%	0,00%	21	0,00%	86.759,47	0,00%
14 14	Woumen	1	2.239,12	0,30%	1,78%	4	25,00%	15.776,70	14,19%
28 03	Zarren	1	230,96	0,30%	0,18%	35	2,86%	131.784,23	0,18%
62 00	Zonnebeke	3	453,44	0,90%	0,36%	67	4,48%	224.543,49	0,20%
		<b>334</b>	<b>125.785,18</b>	<b>100%</b>	100%	<b>4.387</b>	7,61%	<b>15.184.366,18</b>	0,83%
	col		64.273,85						
	<b>totaal</b>		<b>190.059,03</b>						1,25%

Besluit:

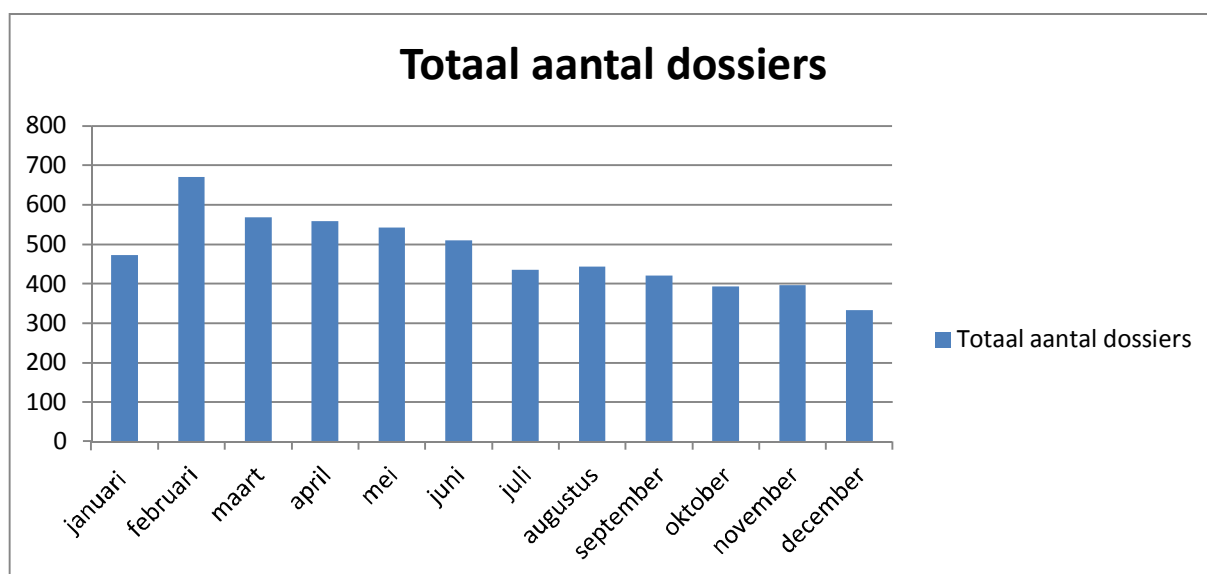
- Op 4.387 eenheden, zijnde woningen verhuurd binnen sociaal huurstelsel, woningen verhuurd buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel excl. erfpachtvereenkomsten, bezetting ter bede en handelshuren, zijn er 334 dossiers met huurachterstal of 7,61% tegenover 6,58% eind 2013.
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 0,83%. 15 (deel)gemeentes scoren boven het gemiddelde en 34 (deel)gemeentes scoren beter dan het gemiddelde.

### 7.2.5.7 ZITTENDE HUURDERS MET ACHTERSTAL - RESULTATEN VAN DE AANPAK

Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2014.

Vooraf: de cijfers voor februari 2014 zijn minder relevant aangezien er een herziening gebeurde van de brandverzekering van een groot aantal verhuringen.

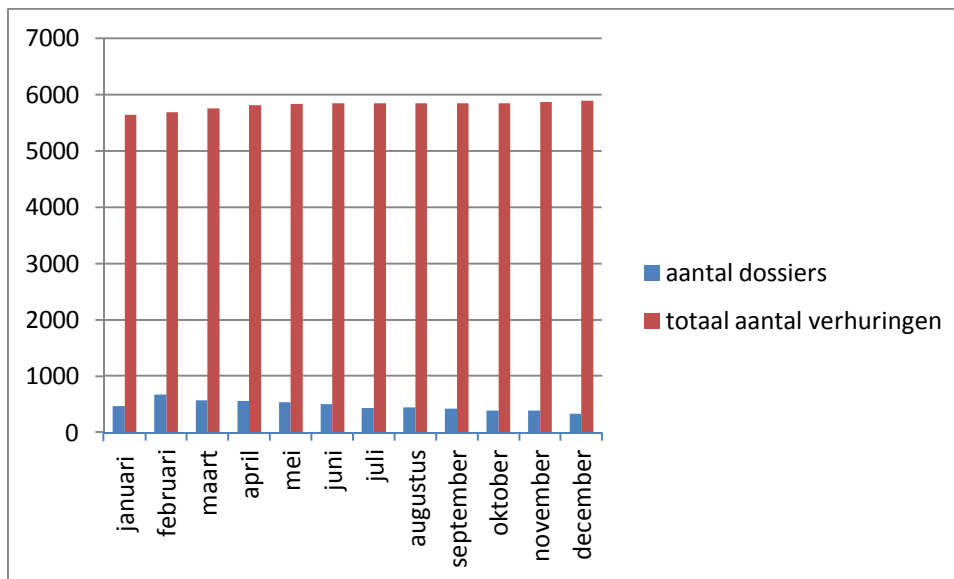
2014	Totaal aantal dossiers
januari	473
februari	671 (*)
maart	569
april	559
mei	543
juni	510
juli	435
augustus	443
september	421
oktober	394
november	396
december	334



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 2014.

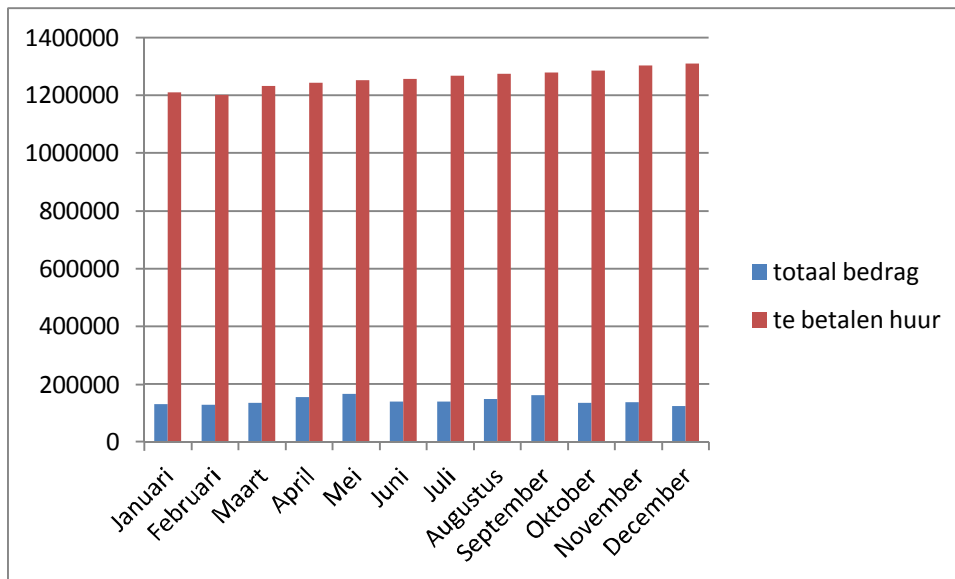
2014	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	aantal dossiers achterstal tov totaal aantal huurders
januari	473	5.645	8,38%
februari	671	5.690	11,79%
maart	569	5.758	9,88%
april	559	5.807	9,63%
mei	543	5.831	9,31%
juni	510	5.839	8,73%

2014	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	aantal dossiers achterstal tov totaal aantal huurders
juli	435	5.840	7,45%
augustus	443	5.842	7,58%
september	421	5.844	7,20%
oktober	394	5.848	6,74%
november	396	5.872	6,74%
december	334	5.891	5,67%



Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2014.

2014	totaal bedrag	te betalen huur	procent
Januari	€ 131.199,89	€ 1.209.087,17	10,85%
Februari	€ 128.716,59	€ 1.200.563,76	10,72%
Maart	€ 135.105,64	€ 1.232.665,04	10,96%
April	€ 156.447,89	€ 1.243.440,71	12,58%
Mei	€ 166.735,11	€ 1.252.248,86	13,31%
Juni	€ 141.035,37	€ 1.255.574,57	11,23%
Juli	€ 140.000,21	€ 1.268.066,57	11,04%
Augustus	€ 149.254,00	€ 1.274.093,74	11,71%
September	€ 161.479,63	€ 1.278.939,15	12,63%
Oktober	€ 136.823,80	€ 1.286.451,65	10,64%
November	€ 138.987,82	€ 1.302.946,62	10,67%
December	€ 125.785,18	€ 1.310.101,01	9,60%



### 7.2.5.8 UITHUISZETTING

In 2014 hebben 17 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 5 uithuiszettingen meer dan in 2013.

In de tabel hieronder zijn de uithuiszettingen opgesplitst per gemeente.

Gemeente	aantal
Diksmuide	1
Vleteren	1
Koekelare	1
Meulebeke	2
Roeselare	4
Lichtervelde	1
Staden	3
Ledegem	1
Moorslede	1
Langemark	2
<b>totaal</b>	<b>17</b>

### 7.2.5.9 SAMENWERKINGSVERBANDEN

#### 7.2.5.9.1 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 Ardoosie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

Volgende OCMW's hebben het vernieuwde protocol niet ondertekend: Houthulst, Ieper, Koekelare, Vleteren.

Het is de bedoeling om in de nabije toekomst de samenwerkingsprotocollen te herzien en aan te passen.

## 7.2.6 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 van de huurder en als er geen overblijvende huurders meer zijn, 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.

In geval een persoon in het lopende jaar 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 2014 waren er 1084 tussentijdse herzieningen, (tegenover 702 herzieningen in 2013) waarvan 619 verhogingen en 306 verlagingen van de huurprijs. Er waren 159 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

## 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 toewijzingsregulment 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 1 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.
- Houthulst, Sint-Hubertusstraat 20 woning verhuurd aan OCMW Houthulst tegen € 216,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindex en dit op 1 juni.
- 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 1 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 1 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 1 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 1 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, Sparstraat 31 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 150,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze verhuring is stopgezet op 30 april 2014 en staat op de herbouwplanning.
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 207,10 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- 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 1 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 1 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 1 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 1 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

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
<b>Bezetting ter bede</b>				
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, Sparstraat 15	€ 201,00	01/06/2013	Woning	31/10/2014
Roeselare, Acaciastraat 15	€ 207,10	01/09/2013	Woning	31/05/2014
<b>Noodwoningen</b>				
Roeselare, Happestraat 10	€ 409,28	1/09/2013	Woning	30/11/2014
Roeselare, Dennenstraat 5	€ 208,47	1/09/2013	Woning	28/02/2014

Eind 2014 werden 3 (tegenover 7 in 2013) woningen en panden ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst. In de loop van 2014 zijn er 4 overeenkomsten beëindigd.

## 7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: winkel op het gelijkvloerse verhuurd aan VZW Rodenbachbolders 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 1/09/2014 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, Rumbeksesteenweg 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. Deze verhuring werd opgezegd tegen 28 februari 2014. Deze woning staat op de herbouwplanning.
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.
- Roeselare, Sint-Elooisstraat 59, woning gebruikt door Mw. Carette Maria. Deze verhuring is stopgezet op 31 januari 2014 en woning werd afgebroken op 6 november 2014.

## 7.7 LEEGSTAND

### 7.7.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2014 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Straat	Soort leegstand
ARDOOIE	Tulpenstraat 12	In afwachting van nieuwe huurder
DADIZELE	Begonialaan 28	In afwachting van nieuwe huurder
DADIZELE	Ter Klippe 47	In afwachting van nieuwe huurder
DIKSMUIDE	Gasthuisstraat 18 bus 32	Herstellingen na uithuiszetting
DIKSMUIDE	Hof ter Bloemmolens 57 bus 42	In afwachting van nieuwe huurder
KOEKELARE	Sint-Jorisstraat 1	In afwachting van nieuwe huurder
KOEKELARE	Tuinwijk 9	In afwachting van nieuwe huurder
LEDEGEM	A. Rodenbachlaan 27	In afwachting van nieuwe huurder
LICHTERVELDE	Cardijnlaan 18	In afwachting van nieuwe huurder
MEULEBEKE	Zeveneiken 16 bus 103	In afwachting van nieuwe huurder
MEULEBEKE	Zeveneiken 19	In afwachting van nieuwe huurder
POELKAPELLE	Nieuwplaats 6 bus 1	In afwachting van nieuwe huurder
ROESELARE	Brugsesteenweg 71 bus 2	In afwachting van nieuwe huurder
ROESELARE	Collievijverpark 39 bus 7	In afwachting van nieuwe huurder
ROESELARE	Grote Bassinstraat 33	In afwachting van nieuwe huurder
ROESELARE	Sneyssensstraat 5	In afwachting van nieuwe huurder
ROESELARE	Vierwegstraat 46 bus 1	In afwachting van nieuwe huurder
STADEN	De Carninstraat 15 bus 15	Herstellingen na uithuiszetting
STADEN	De Carninstraat 15 bus 24	Herstellingen na uithuiszetting
STADEN	Ieperstraat 18 bus 31	In afwachting van nieuwe huurder
WESTVLETEREN	St.-Maartensstraat 23	Herstelling na uithuiszetting

Eind 2014 stonden 21 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft uiteraard een momentopname.

De verkorte opzegtermijn van één maand in de plaats van drie maanden ingeval van opname van de huurder in een woonzorgcentrum zorgt ervoor dat woningen langer leeg staan. Immers de verplichte administratieve procedure voor toewijs hypothekeert een snelle herverhuur.



### 7.7.2 VROEGER VERHUURDE HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2014 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Vijfwegenstraat 2	Start werken februari 2015

Eind 2014 was 1 handelsruimte niet verhuurd, deze handelsruimte wordt in februari 2015 omgevormd tot 3 garages.

### 7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Straat	Te verkopen
ARDOOIE	Boncquetstraat 38	Bieding onder gesloten omslag
OOSTNIEUWKERKE	Ondankstraat 8	Te verkopen
ROESELARE	Berkenstraat 24	Te verkopen
ROESELARE	Koornstraat 21	Bieding onder gesloten omslag
ROESELARE	Sint-Jozefsstraat 152	Te verkopen
ROESELARE	Sparstraat 64	Te verkopen

Eind 2014 zijn er 6 onverhuurbare woningen waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen en waarvan de procedure voor openbare verkoop lopende is.

### 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
ARDOOIE	Boncquetstraat 8	Afbraak gepland 2015
ARDOOIE	Tulpenstraat 4	Structureel - Nog uit te voeren werken
DADIZELE	Begonialaan 44	Afbraak gepland 2016
DADIZELE	Menenstraat 20 bus A	Renovatie in uitvoering
DIKSMUIDE	Schependomstraat 18	Afbraak gepland 2016
ICHTEGEM	Abdijstraat 2	Structureel - Nog uit te voeren werken
ICHTEGEM	Abdijstraat 8	Afbraak gepland mei 2015
ICHTEGEM	Sint-Bertinuslaan 39	Afbraak gepland mei 2015
ICHTEGEM	Sint-Bertinuslaan 41	Afbraak gepland mei 2015
KLERKEN	Perelaaromwegstraat 11	Renovatie in uitvoering
KOEKELARE	Tuinwijk 16	Afbraak gepland 2015
KOEKELARE	Tuinwijk 20	Afbraak gepland 2015
KOEKELARE	Tuinwijk 22	Afbraak gepland 2015
KOEKELARE	Tuinwijk 24	Afbraak gepland 2015
KOEKELARE	Tuinwijk 4	Afbraak gepland 2015
KOEKELARE	Tuinwijk 6	Afbraak gepland 2015
KOEKELARE	Tuinwijk 7	Afbraak gepland 2017

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>Soort leegstand</b>
LANGEMARK	Wilgenlaan 20	Structureel - Nog uit te voeren werken
LEDEGEM	Stationsstraat 39	Afbraak gepland februari 2015
MEULEBEKE	Tuinwijk 82	Afbraak gepland februari 2015
MEULEBEKE	Tuinwijk 83	Afbraak gepland februari 2015
MEULEBEKE	Tuinwijk 88	Afbraak gepland februari 2015
OOSTNIEUWKERKE	Noordstraat 10	Afbraak gepland april 2015
OOSTNIEUWKERKE	Noordstraat 20	Afbraak gepland april 2015
OOSTNIEUWKERKE	Noordstraat 22	Afbraak gepland april 2015
OOSTNIEUWKERKE	Noordstraat 8	Afbraak gepland april 2015
POPERINGE	Rietweg 5	Renovatie in uitvoering
ROESELARE	Kattenstraat 217	Herbouwplanning 2017
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 28	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 30	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 35	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 36	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 37	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 38	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 39	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 40	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Klokke-Roelandstraat 44	Renovatie voltooid april 2015
ROESELARE	Sparstraat 12	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 13	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 14	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 15	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 16	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 27	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 29	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 31	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 5	Afbraak gepland 2015
ROESELARE	Sparstraat 7	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Kanariestraat 10	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Kanariestraat 12	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Kanariestraat 14	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Kanariestraat 8	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Koekoekstraat 11	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Koekoekstraat 3	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Koekoekstraat 7	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Koekoekstraat 9	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Lijsterstraat 10	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Lijsterstraat 11	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Lijsterstraat 17	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Lijsterstraat 8	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Onze Lieve Vrouwstraat 20	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Zwaluwstraat 5	Afbraak gepland 2015
TORHOUT	Zwaluwstraat 7	Afbraak gepland 2015

Eind 2014 stonden er 62 woningen leeg, waarvan 47 woningen voor sloop en 15 woningen gepland voor renovatie of renovatie in uitvoering.

#### 7.7.6 VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardoorie	4
Dadizele	4
Diksmuide	6
Hooglede	2
Ichtegem	4
Izegem	25
Klerken	1
Koekelare	9
Langemark	1
Ledegem	2
Lichtervelde	1
Meulebeke	5
Oostnieuwkerke	5
Poelkapelle	1
Poperinge	1
Roeselare	40
Staden	3
Torhout	15
Westvleteren	1
<b>Totaal</b>	<b>130</b>

#### 7.7.7 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2014 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Diksmuide – Ijzerlaan nr 79 – 3 appartementen  
 Hooglede – Amersveldestraat nr 3– 2 appartementen  
 Emelgem – Prinsessestraat nr 31/33 – 25 appartementen  
 Roeselare – Fierheidstraat/Zannekinstraat/Jan Hyoenstraat – 9 woningen (vervangingsbouw)

#### 7.7.8 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2014 NOG NIET VERHUURBAAR ZIJN WEGENS ONTBREKENDE/VERTRAAGDE OMGEVINGSWERKEN

Koekelare – Tuinwijk – 9 woningen

### 7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

Roeselare, Groenestraat 224: 1 entiteit kantoor en 1 entiteit opslagplaats

## 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
2005	120
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165
2010	129
2011	195
2012	222
2013	216
2014	173

Op een patrimonium van 4.532 woningen, waarvan 4.356 verhuurd, zijn er 173 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gedaald van 4,84% in 2013 naar 3,97% in 2014. Ongeacht de daling van de rotatiegraad blijft de gemiddelde wachttijd over het gehele werkgebied tussen de 2 à 3 jaar.

### 7.9.2 TOEWIJZING VAN VRIJGEKOMEN OF NIEUWGEBOUWDE WONINGEN

Voor elke woning die vrijkomt 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 voorrangregels, met de rationele bezetting en het inschrijvingsnummer.

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 de 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 2014 bedroeg de maximum huurwaarborg € 920.
  - 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)

2014	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardooië		1			3				2			1	7
Beselare		1			1						1	1	4
Beveren	2	2	1		1	1			1	3	2	1	14
Boezinge					1								1
Bovekerke									1		1		2
Dadizele			2				3	1	1		1	2	10
Diksmuide	2	1					1	4	4	4	4	4	24
Emelgem												6	6
Esen													
Gits													
Handzame								1					1
Hooglede							2			1	1		4
Houthulst										1			1
Ichtegem				1						1	1		3
Kachtem													
Keiem													
Klerken													
Koekelare									2	1			3

2014	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Kortemark					1							1	2
Langemark	1			1	1		1	2	4			1	11
Ledegem				1			1						2
Lichtervelde				1			1			3	9	2	16
Merkem							1						1
Meulebeke	2		2	1	2	1		1		5	1	1	16
Moorslede					1								1
Nieuwkapelle													
Oekene		1	1										2
Oostnieuwkerke	1				1					1		1	4
Oostvleteren		1											1
Oudenburg													
Pervijze			1		1							1	3
Poelkapelle	3								1	1	1	2	8
Poperinge	2	1	2	3		1	1	1	1	1	2		15
Roeselare	4	20	35	23	11	12	9	8	8	6	13	6	157
Rollegem		1	1							1			3
Rumbeke		1	1	1						1			4
Sint-Eloois-Winkel						1	1						2
Staden			1	1	14	2	1				1	2	22
Torhout				2	2		1	1		2	1	2	11
Vladslo													
Vlamertinge		1											1
Vleteren													
Watou													
Werken													
Westrozebeke				1		1							2
Westvleteren							1			1			2
Woumen									1				1
Zarren													
Zonnebeke	1			1	1		1				2		6
Zuidschote													
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>31</b>	<b>47</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>34</b>	<b>372</b>
%	4,9	8,4	12,7	10,0	11,0	5,1	6,8	5,1	7,0	8,9	11,0	9,1	100

Er werden in 2014 372 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een sterke daling tegenover 2013 nl. 503 (-26%) en tegenover 481 (-22,67%) in 2012. De daling is vooral te verklaren door het feit dat er minder projecten waren die voor het eerst in 2014 verhuurbaar waren.

### 7.9.2.2 VERDELING NAAR GEZINSGROOTTE VOLGENS DEELGEMEENTE

gezinsgrootte	alleenst	2	3	4	5	6	7	8	9
Ardooi	5	1	1						
Beselare	3		1						
Beveren	5	1	2	1	1				
Boezinge	1								
Bovekerke	1	1							
Dadizele	3	1	1	1					
Diksmuide	17	2	1		1				
Esen									
Emelgem	6								
Gits									
Handzame	1								
Hooglede	1	1	1						

<b>gezinsgrootte</b>	<b>alleenst</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
Houthulst				1					
Ichtegem	1								
Jonkershove									
Kachtem									
Keiem									
Klerken									
Koekelare				1					
Kortemark	2								
Langemark	4	2	1						
Ledegem	2								
Lichtervelde	4	1	5	3	1				
Merkem			1						
Meulebeke	6	6	1	1					
Moorslede						1			
Nieuwkapelle									
Oekene	1		1						
Oostnieuwkerke		1	1	1					
Oostvleteren									
Oudenburg									
Pervijze	1		1		1				
Poelkapelle	4	2	1						
Poperinge	5	2	2	2					
Roeselare	75	30	9	7	6	2			
Rollegem	1		1	1					
Rumbeke	2	1							
Sint-Eloois-Winkel	2								
Sint-Henricus									
Staden	8	4	3	2	1	2			
Torhout	1		5	1					
Vladslo									
Vlamertinge			1						
Vleteren				2					
Watou									
Werken									
Westrozebeke				1					
Woumen			1						
Zarren									
Zonnebeke			2	1	1				
Zuidschote									
<b>Totaal</b>	<b>162</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
%	53,29	18,42	14,14	8,55	3,95	1,64	0,00	0,00	0,00

71,71 % van de huurders zijn alleenstaand of een gezin met 2 personen

### 7.9.2.3 VERDELING VOLGENS INKOMENSGROEP EN PER DEELGEMEENTE

<b>inkomsten</b>	<b>0-10000</b>	<b>10001-15000</b>	<b>15001-20000</b>	<b>20001-25000</b>	<b>25001&lt;</b>
Ardoie	1	5	1		
Beselare		2	1	1	
Beveren	1	4	3	2	
Boezinge		1			
Bovekerke			1	1	
Dadizele	1	2	2		1
Diksmuide	6	13	1	1	

inkomsten	0-10000	10001-15000	15001-20000	20001-25000	25001<
Esen					
Emelgem	1	5			
Gits					
Handzame					1
Hooglede		1	1	1	
Houthulst		1			
Ichtegem	1				
Jonkershove					
Kachtem					
Keiem					
Klerken					
Koekelare			1		
Kortemark		1	1		
Langemark		4	3		
Ledegem	1		1		
Lichtervelde	1	3	3	1	6
Merkem	1				
Meulebeke	6	4	1	1	2
Moorslede					1
Nieuwkapelle					
Oekene		2			
Oostnieuwkerke	1			1	1
Oostvleteren					
Oudenburg					
Pervijze			1		2
Poelkapelle		4	3		
Poperinge	3	4	4		
Roeselare	33	40	34	11	11
Rollegem	1	1		1	
Rumbeke		2		1	
Sint-Eloois- Winkel		1		1	
Sint-Henricus					
Staden	2	6	9	1	2
Torhout	1	1	3	1	1
Vladslo					
Vlamertinge		1			
Vleteren		2			
Watou					
Werken					
Westrozebeke					1
Woumen		1			
Zarren					
Zonnebeke		1	1	1	1
Zuidschote					
<b>Totaal</b>	<b>61</b>	<b>112</b>	<b>75</b>	<b>26</b>	<b>30</b>
%	20,07	36,84	24,67	8,55	9,87

56,91 % van de huurders hebben een jaarlijks gezinsinkomen dat lager is dan € 15.000 en 81,58% van de huurders hebben een jaarlijks gezinsinkomen dat lager is dan € 20.000.



## 7.9.3

### BEZETTING VAN DE WONINGEN

#### 7.9.3.1 BEZETTING VOLGENS GEZINSGROOTTE

<b>Gezinnen bestaande uit:</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Alleenstaande persoon	1567	1669	1825	2022	2122
2 personen	1045	1120	1140	1167	1165
3 personen	445	465	486	517	523
4 personen	238	256	290	280	288
5 personen	125	129	141	160	163
6 personen	81	72	61	58	49
7 personen	23	30	30	25	28
8 personen	7	8	11	14	12
9 personen en meer	8	7	7	7	7

#### 7.9.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINSTYPE

<b>Gezinstype</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Alleenstaande	1567	1669	1820	2022	2122
1 Volwassene + bijwoner(s)	41	53	56	72	77
Eenoudergezinnen: a) 1 volwassene + kind(eren)	630	694	727	752	760
b) 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	32	66	76	89	101
Paar met kinderen: a) 2 volwassene + kind(eren)	546	531	547	546	549
b) 2 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	27	24	30	27	20
Paar zonder kinderen: a) 2 volwassene	686	708	722	734	718
b) 2 volwassene + bijwoner(s)	10	9	6	7	9
<b>Totaal:</b>	<b>3539</b>	<b>3754</b>	<b>3984</b>	<b>4249</b>	<b>4356</b>

## 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 bijeengespaard is, zal het doorgestort worden aan cvba De Mandel en komt de schriftelijke garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op analoog aan deze van toepassing bij de spaardeposito's bij Dexia. De intrest zal jaarlijks worden gekapitaliseerd. Sinds de wijzigingen van het KBSH in voege sedert 23 december 2013 is De Mandel verplicht om jaarlijks aan de huurder een overzicht te bezorgen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

#### 7.9.4.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2014

<b>huurwaarborgen</b>	<b>nieuwe Garantstellingen</b>	<b>totaal openstaande garantstellingen eind 2014</b>	<b>totaal aantal Volledig gestort eind 2014</b>
Affligem			1
Alveringem			1
Anzegem			1

huurwaarborgen	nieuwe Garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen eind 2014	totaal aantal Volledig gestort eind 2014
Ardooië	1		11
Brugge	1	1	43
Diksmuide	6	29	5
Gent			1
Harelbeke			1
Hooglede	3	17	22
Houthulst	2	9	20
Ichtegem		1	5
Ieper			10
Ingelmunster			1
Izegem	3	1	6
Koekelare	1	2	17
Kortemark	3	8	9
Kortrijk			1
Langemark	6	22	32
Ledegem	5	18	15
Lichtervelde	3	5	24
Londerzeel			1
Menen	1	2	1
Merksplas			1
Meulebeke	3	10	27
Moorslede	5	10	22
Nevele			1
Nieuwpoort		1	
Oostrozebeke			1
Oudenburg			1
Poperinge	6	39	106
Roeselare	51	4	339
Staden	5		28
Tielt			3
Torhout	2	3	27
Veurne		1	
Veldegem			
Vleteren			4
Wielsbeke			1
Wingene		1	
Zonnebeke	1	10	14
<b>Totaal</b>	<b>108</b>	<b>194</b>	<b>803</b>

#### **Afbetalingsplan voor huurwaarborgen:**

Sinds 1 maart 2014 voorziet het KBSH de mogelijkheid om de kandidaat-huurder toe te laten om de huurwaarborg af te lossen over maximaal 18 maanden.

Voor de aflossing van de huurwaarborg, zijn volgende regels van toepassing::

- administratieve vergoeding van 12 euro
- de totale huurwaarborg is nu gelijk aan 2 keer de basishuur
- 1<sup>ste</sup> afbetaling is minimum de reële huur en is te betalen voor aanvang van de huurovereenkomst
- het saldo van de huurwaarborg wordt lineair gespreid over 18 maanden (gelijke maandelijkse bedragen)
- de afbetaling wordt samen met de huur betaald
- als de maandelijkse betaling ontoereikend is, dan wordt eerst de huurwaarborg afgeboekt
- in de loop van de afbetalingstermijn is aflossen in 1 keer mogelijk
- het afbetalingsplan is een bijlage aan de huurovereenkomst

In 2014 hebben 5 huurders gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg.

## 7.10 KANDIDAAT – HUURDERS

---

### 7.10.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Wie zich wil inschrijven in het register van kandidaat huurders moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

1. Meerderjarig zijn.
2. Het geïndexeerd netto belastbaar inkomen van drie jaar geleden (referentiejaar) mag niet hoger zijn dan:
  - € 23 269 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
  - € 25 219 voor een alleenstaande gehandicapte;
  - € 34 902 en vermeerderd met € 1 951 per persoon ten laste voor anderen.

In 2014 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2011.

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.

Sedert 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 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 2014 waren er 3 855 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2014 noteerden we in totaal 1.303 inschrijvingen waarvan 1.173 nieuwe kandidaat huurders en 130 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatie aanvragen zijn tegenover 2013 gestegen met 3,17%. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2013 een daling (1.404 tegenover 1.303).

### 7.10.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT- HUURDERS 2014

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoorie	9	11	11	6	10	11	11	10	14	17	17	7
Beselare	6	6	6	7	3	4	1	2	6	10	10	1
Beveren	25	33	31	32	26	22	23	19	27	35	27	17
Bovekerke	7	5	1	4	1	3	4	3	6	10	4	4
Boezinge	1	0	3	4	0	4	1	3	1	0	0	1
Dadizele	5	5	9	11	7	6	9	4	7	12	10	3
Diksmuide	6	17	8	9	14	14	14	11	19	20	8	15
Emelgem	7	3	8	7	8	10	5	7	11	12	7	9
Esen	4	2	5	2	8	9	5	5	5	9	2	4
Gits	6	12	11	7	7	5	12	10	8	9	9	4
Handzame	5	7	4	8	7	6	7	4	8	9	5	7
Hooglede	8	14	13	10	9	12	16	12	18	16	14	10
Houthulst	8	7	5	2	6	5	8	5	12	7	4	3
Ichtegem	7	14	4	8	4	6	6	7	7	9	5	3
Jonkershove	3	1	2	1	0	3	2	2	3	2	3	0
Kachtem	7	3	2	3	1	2	2	3	4	7	2	3
Keiem	3	2	3	1	6	6	5	3	6	7	0	3
Klerken	3	2	4	1	0	3	3	2	3	3	2	0
Koekelare	5	7	5	8	4	5	4	7	7	8	5	5
Kortemark	3	13	8	8	6	12	7	8	11	10	6	10
Langemark	12	12	8	6	7	3	6	8	13	12	8	4
Ledegem	5	5	9	7	4	10	15	7	10	16	10	2
Lichtervelde	12	22	12	11	9	12	12	14	14	17	11	6
Merkem	3	4	3	3	2	2	3	4	8	9	1	2
Meulebeke	6	13	13	9	9	10	10	9	11	17	6	4
Moorslede	6	8	12	9	6	10	10	4	8	18	9	3
Nieuwkapelle	1	1	4	1	0	5	1	2	3	1	0	1
Oekene	13	15	21	20	13	14	10	12	17	17	10	7
Oostnieuwkerke	8	10	10	8	11	7	15	5	7	8	8	3
Oostvleteren	3	3	3	2	1	2	3	3	5	8	2	2
Oudenburg	3	10	6	5	3	5	4	4	8	7	1	1
Pervijze	5	4	3	2	4	7	4	5	7	6	2	4
Poelkapelle	8	7	7	4	8	1	4	5	8	13	5	4
Poperinge	14	13	14	15	7	10	8	13	8	22	8	9
Roeselare	43	60	60	53	43	45	35	44	53	58	41	41
Rollegem-Kapelle	3	4	7	4	2	8	10	5	8	12	9	1
Rumbeke	25	34	40	39	28	25	18	21	28	41	21	21
Sint-Elooiswinkel	5	2	4	8	0	6	2	2	5	8	5	2
Staden	8	16	12	10	12	14	10	11	12	16	15	7
Torhout	8	27	18	13	13	12	12	14	10	16	12	8
Vladslo	2	2	3	1	1	8	2	3	4	3	1	4
Vlamertinge	5	4	3	6	1	5	4	3	5	9	4	2
Watou	3	1	0	3	2	3	4	2	2	4	1	0
Werken	2	2	4	4	5	4	6	3	8	5	1	4
Westrozebeke	5	8	8	6	4	5	10	4	6	10	7	2
Westvleteren	2	2	3	1	0	1	2	3	3	3	2	1
Woumen	3	2	4	1	1	7	2	2	6	4	1	3
Zarren	4	10	4	8	6	7	6	4	9	9	5	6
Zonnebeke	9	9	9	8	3	4	7	3	8	14	11	3
<b>Totaal</b>	<b>354</b>	<b>474</b>	<b>447</b>	<b>406</b>	<b>332</b>	<b>400</b>	<b>380</b>	<b>346</b>	<b>477</b>	<b>595</b>	<b>357</b>	<b>266</b>
<b>Totaal inschrijvingen</b>	<b>104</b>	<b>136</b>	<b>139</b>	<b>122</b>	<b>104</b>	<b>111</b>	<b>72</b>	<b>96</b>	<b>113</b>	<b>133</b>	<b>90</b>	<b>83</b>
<b># mutaties</b>	<b>16</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

In 2014 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 108, in 2013 waren dit er 117 tegenover 98 in 2012. Dit maakt dat er tegenover 2013 een daling is met 8,33% doch tegenover 2012 een stijging met 10,20%.

Aantal kandidaat huurders per gemeente.

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal</b>
Ardooie	281
Diksmuide	425
Esen	143
Keiem	118
Nieuwkapelle	48
Pervijze	108
Vladslo	87
Woumen	88
Hooglede	320
Gits	210
Houthulst	173
Jonkershove	49
Klerken	61
Merkem	89
Ichtegem	305
Boezinge	55
Vlamertinge	81
Emelgem	201
Kachtem	82
Koekelare	233
Bovekerke	107
Kortemark	259
Handzame	181
Werken	104
Zarren	170
Langemark	191
Poelkapelle	134
Ledegem	221
Rollegem-Kapelle	158
Sint-Eloois-Winkel	99
Lichtervelde	370
Meulebeke	397
Moorslede	212
Dadizele	193
Oudenburg	203
Poperinge	337
Watou	55
Roeselare	1398
Beveren	694
Oekene	338
Rumbeke	778
Staden	252
Oostnieuwkerke	170
Westrozebeke	123
Torhout	494
Sint-Henricus	79

Oostvleteren	65
Westvleteren	36
Zonnebeke	222
Beselare	125

### **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 referentiewaarde 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 2014 werd het register van kandidaat huurders niet geactualiseerd.



# ORGANISATIE





## 8 ORGANISATIE

### 8.1 PERSONEEL

#### 8.1.1 EVOLUTIE IN 2014

##### 8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Klaartje Dejonghe	poetsvrouw	prestaties niet naar voldoening	31/08/2014
Inge Van Gheluwe	medewerker dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	externe opportuniteit	31/10/2014
Carine Declair	poetsvrouw	externe opportuniteit	30/11/2014
Peter Deloose	loodgieter	definitief arbeidsongeschikt wegens medische overmacht	19/12/2014
Ronny Verpoucke	schilder	pensioen	30/11/2014
Hannelore Desmet	poetsvrouw	prestaties niet naar voldoening	19/12/2014

##### 8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Charlotte Verbeke	medewerker dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	1/10/2014
Christophe Wychowanok	Elektricien	18/08/2014
Rebecca Saelen	poetsvrouw	3/11/2011
Hannelore Desmet	poetsvrouw	1/12/2014

##### 8.1.1.3 JOBSTUDENTEN

Naam	Periode
Lies Delameilleure	04/08/2014 - 29/08/2014

##### 8.1.1.4 TIJDELIJKE TEWERKSTELLING (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Charlotte Verbeke	Vervanging wegens ziekte dienst Gebouwenbeheer en aansluitend dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	26/05/2014	30/11/2014
Jerina Sercu	Vervanging wegens zwangerschapsverlof dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	11/08/2014	16/01/2015
Miguel Haeghedooren	Vervanging wegens ziekte dienst Verhuring,	01/12/2014	/

Elien Lernout	Verkoop en Kredietverlening Vervanging wegens ziekte dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	05/11/2012	18/07/2014
---------------	--	------------	------------

## 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	
Dedrie Roby	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	
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	Bediende	01/05/2001	31/10/2014
Ingels Koen	25/04/1970	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/06/2001	
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	0	Arbeider	06/10/2003	19/12/2014
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	Arbeider	01/03/2004	30/11/2014
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	voltijds	1	Bediende	18/09/2006	
Verghote Friedel	06/10/1976	Medewerker Administratie en Financiën	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	13/02/2008	
Binamé Elise	30/05/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/06/2008	
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	12/01/2009	
Declair Carine	18/03/1965	Poetsvrouw	voltijds	0	Arbeider	12/01/2009	30/11/2014

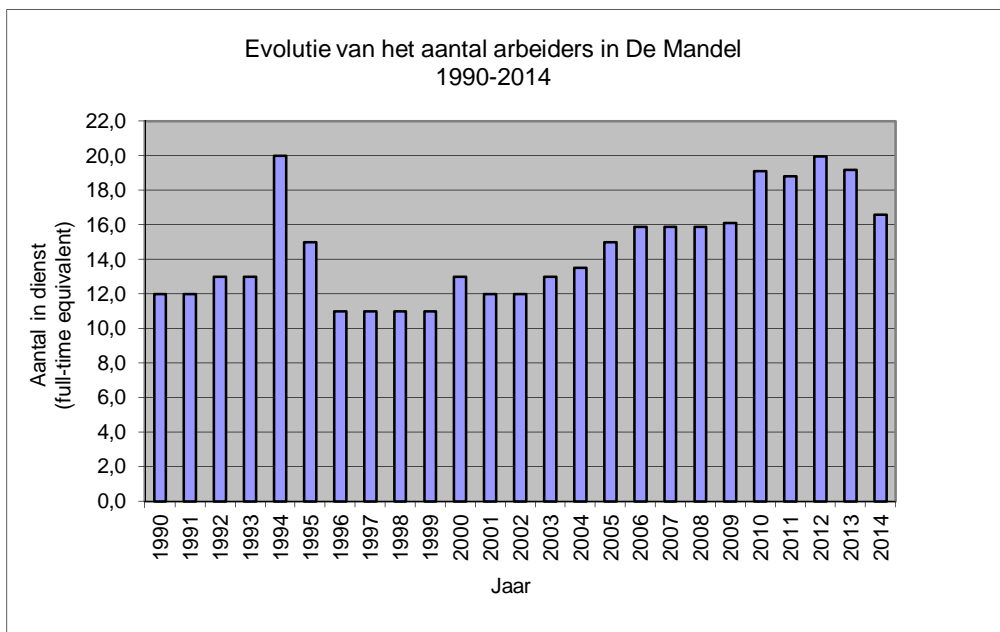
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Mistiaen Hanne	07/01/1985	Medewerker KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	voltijds	1	Bediende	12/01/2009	
Depreitere Sibille	24/06/1972	Medewerker Gebouwenbeheer	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/04/2009	
Boudry Patrick	02/01/1960	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	Diensthoud Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
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	voltijds	1	Arbeider	28/03/2011	
Cornette Noël	25/12/1965	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	16/05/2011	
Klaartje Dejonghe	08/01/1985	Poetsvrouw	voltijds	0	Arbeider	14/05/2012	31/08/2014
Heidi Lefevre	20/04/1996	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
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	
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Directeur	voltijds	1	Bediende	04/09/2012	
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	
Demaeght Brian	18/07/1988	Medewerker dienst Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/04/2013	
Wychowank Christophe		Elektricien	voltijds	1	Arbeider	18/08/2014	
Verbeke Charlotte		Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	01/10/2014	
Saelen Rebecca		Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	03/11/2014	
Desmet Hannelore		Poetsvrouw	voltijds	0	Arbeider	01/12/2014	19/12/2014
<b>Totaal FTE:</b>				<b>48,40</b>			

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

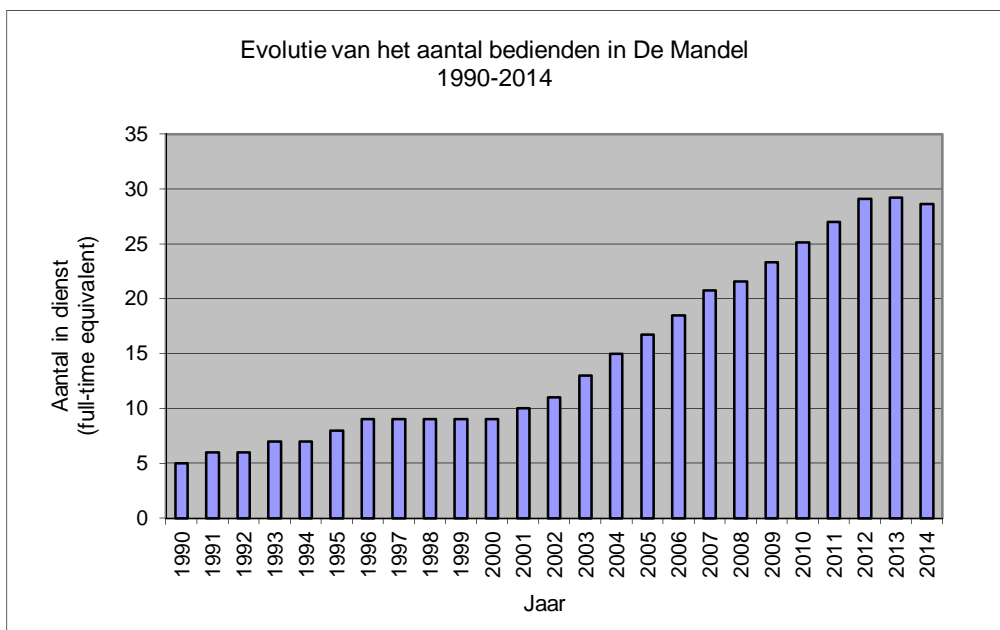
## 8.1.3

### EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

#### 8.1.3.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 – 2014



#### 8.1.3.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2014



## **8.2 INFORMATICA EN COMMUNICATIE**

---

### **8.2.1 INFORMATICA**

In 2014 werd er geen hardware of software aangekocht. Er werd wel een raamovereenkomst afgesloten voor ondersteuning op de hard- en software van De Mandel. Deze raamovereenkomst laat toe om gedurende 1 dag per maand en dit gedurende 3 jaar ondersteuning te krijgen van een externe partner. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd deze opdracht gegund aan de firma Conxion voor een bedrag van € 43.950 excl. btw.

### **8.2.2 COMMUNICATIE**

#### **8.2.2.1 WEBSTEK DE MANDEL**

Zie aandachtspunten 2014 (pagina 39)

## **8.3 RAAD VAN BESTUUR**

---

De raad van bestuur vergaderde op:

- Dinsdag 28 januari 2014
- Dinsdag 25 februari 2014
- Dinsdag 25 maart 2014
- Dinsdag 8 april 2014
- Dinsdag 27 mei 2014
- Dinsdag 24 juni 2014
- Dinsdag 23 september 2014
- Dinsdag 28 oktober 2014
- Dinsdag 25 november 2014
- Dinsdag 23 december 2014

## **8.4 DIRECTIECOMITÉ**

---

Het directiecomité vergaderde op:

- Dinsdag 7 januari 2014
- Dinsdag 21 januari 2014
- Dinsdag 4 februari 2014
- Dinsdag 18 februari 2014
- Dinsdag 4 maart 2014
- Dinsdag 18 maart 2014
- Dinsdag 1 april 2014
- Dinsdag 15 april 2014
- Dinsdag 6 mei 2014
- Dinsdag 20 mei 2014
- Dinsdag 3 juni 2014
- Dinsdag 17 juni 2014
- Dinsdag 8 juli 2014
- dinsdag 19 augustus 2014
- dinsdag 2 september 2014
- dinsdag 16 september 2014
- dinsdag 7 oktober 2014
- dinsdag 21 oktober 2014
- dinsdag 4 november 2014
- dinsdag 18 november 2014

- dinsdag 2 december 2014
- dinsdag 16 december 2014

## 8.5 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31 december 2014 over volgend wagenpark:

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
HVD945	1997	Nissan Almera
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 2014 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 het stadhuis.

In 2014 telden we 88 raadplegingen op de diverse zitdagen tegenover 109 in 2013

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 45 personen of gemiddeld 5 personen per zitdag tegenover 59 in 2013.

Op de zitdag te Langemark-Poelkapelle waren er 21 raadplegingen of een gemiddelde van 2 raadplegingen per zitdag tegenover 24 in 2013.

Op de zitdag te Torhout kwamen er in 22 personen of gemiddeld 2 per zitdag tegenover 26 in 2013)

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	7	4			2		1
Februari	6	3	2			1	
Maart	1				1		1
April	9	3	5				
Mei	GEEN ZITDAG						
Juni	2						2
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	6	3	2		1		
September	4	2	1		1		
Oktober	4	1	1		1		1
November	6	2	1		1		2
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	1	1					
Februari	GEEN ZITDAG						
Maart	6	4	1				1
April	1		1				
Mei	1	1					
Juni	1	1					
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	1	1					
September	0						
Oktober	1	1					
November	5	4				1	
December	4	2	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	5	5					
Februari	6	6					
Maart	1	1					
April	GEEN ZITDAG						
Mei	1	1					
Juni	2	1	1				
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	2	2					
September	3	2	1				
Oktober	1	1					
November	1						

#### 8.6.2.4 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

<u>Jaar</u>	<u>Aantal</u>	
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	
2014	88	

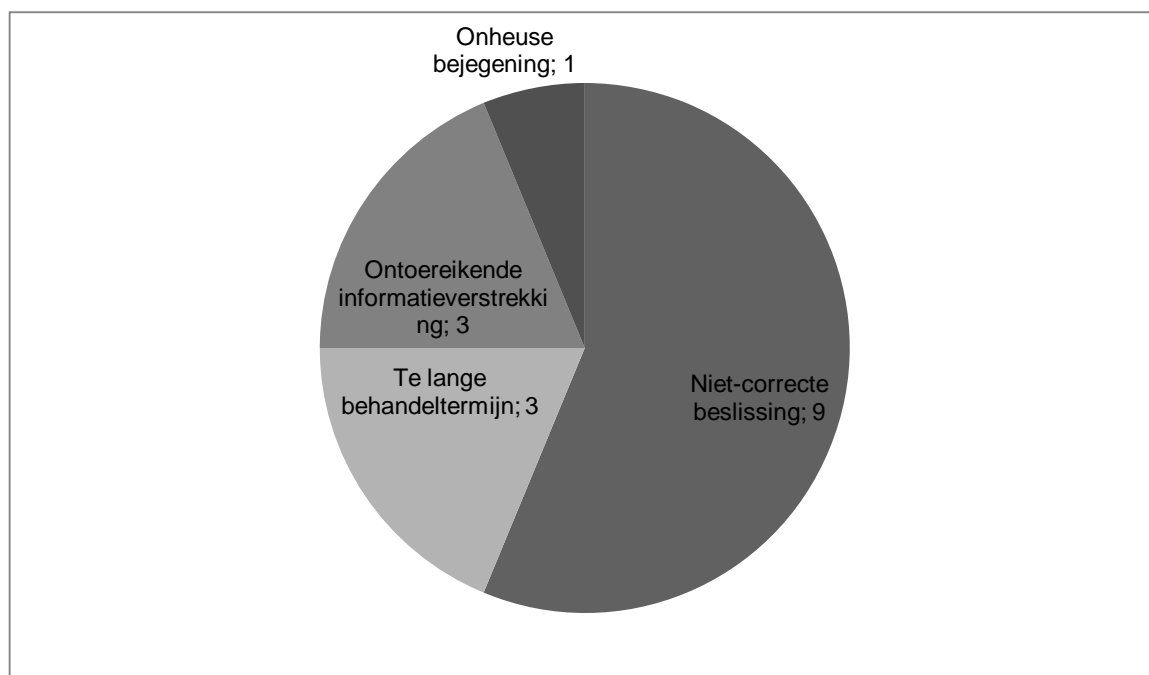
## 8.7 KLACHTENBEHANDELING

### 8.7.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2014 werden 16 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 meer dan in 2013, waarin we 9 klachten registreerden en minder dan in 2012 (23 klachten).

Alle 16 klachten waren ontvankelijk.

### 8.7.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



#### **Klachten over de huurlasten 2:**

De 16 klachten betreffen verschillende diensten van De Mandel en sommige zijn jaarlijks terugkerend, zoals bijvoorbeeld de klachten rond de berekening van de huurlasten. Dit jaar ontvingen wij 2 klachten rond de huurlasten. Jaarlijks merken we dat huurders met enorm veel vragen blijven zitten rond de (stijgende) huurlasten. Huurders met vragen kunnen een afspraak maken met de dienst Boekhouding om de facturen na te kijken en krijgen hierbij de mogelijkheid om vragen te stellen. Een aantal bewoners blijkt niet akkoord te gaan met bepaalde kosten die De Mandel doorrekent. Als men bij het standpunt blijft en men weigert te betalen, dan zien wij ons genoodzaakt om de procedure wegens achterstallige betalingen op te starten. In de meeste gevallen wordt wel een akkoord bereikt en kan er na overleg een afbetalingsplan opgesteld worden.

#### **5 klachten gaan over de plaatsbeschrijving:**

Bij het einde van een bewoning moet een huurder de woning in goede staat achterlaten. Steeds vaker zien wij dat de normen erg verschillen, wat dikwijls tot discussies leidt. Als verhuurder geeft De Mandel de oude huurder steeds de kans om bepaalde herstellingen zelf uit te voeren, zodat wij eventuele aan te rekenen kosten kunnen beperken. Vervolgens worden de herstellingen door de oude huurder geëvalueerd op een 2<sup>e</sup> controlebezoek door de plaatsbeschrijver. In een uitzonderlijk geval drong de oude huurder erop aan de kosten niet in minwaarde te brengen.

Omgekeerd geldt ook ontevredenheid bij de instap in een nieuwe woning. De nieuwe huurders kunnen tot 2 weken na betrekken van de woonst eventuele mankementen doorgeven aan De Mandel. Vaak wil men de dag zelf nog een techniker zien die de zaken komt oplossen. We bedienen onze nieuwe huurders steeds zo snel als mogelijk. Bij een te lange behandeltermijn kunnen de nieuwe huurders een klacht indienen, vervolgens wordt bekeken om via een plaatsbezoek de eventuele mankementen zo snel mogelijk op te lossen.

#### **5 klachten gaan over de ontevredenheid bij kandidaat-huurders:**

Een kandidaat-huurder heeft één doel voor ogen. Zo snel mogelijk een kwaliteitsvolle woning huren tegen een betaalbare prijs. Vaak zijn de wachtlijsten lang, te lang voor wie zich in een noodsituatie bevindt. Regelmatig bekijken de kandidaat-huurders hun wachtlijst op onze website en hopen ze telkens weer een beetje hoger gerangschikt te staan. In bepaalde gevallen stellen kandidaat-huurders vast dat ze niet vooruit, maar achteruit gaan op onze wachtlijsten. Als men contact opneemt om hun ongenoegen hierover te uiten, dan volstaat het meestal om de mensen de juiste informatie op maat te geven. In uitzonderlijke gevallen nemen de kandidaten geen genoegen met de info en dienen ze een klacht in. Hierbij is het belangrijk om samen met de kandidaten goede afspraken te maken en indien mogelijk de woningkeuze opnieuw te evalueren.

In een bepaald geval veroorzaakte nalatigheid van de kandidaat-huurder een schrapping na actualisatie.

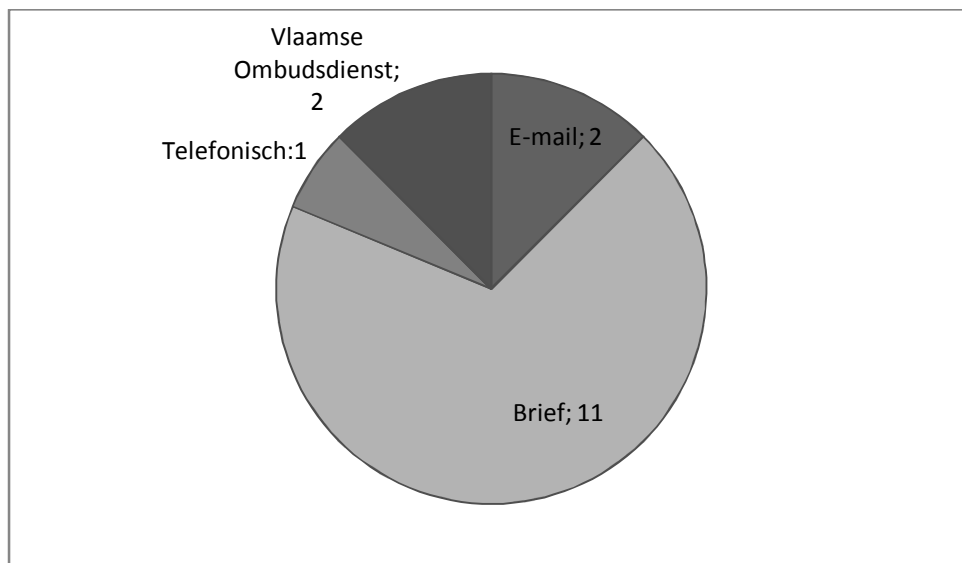
Hoewel kandidaten verschillende keren mondeling en schriftelijk aangemaand worden vanuit De Mandel om de nodige documenten te bezorgen, toch komt de schrapping onverwacht. Na bemiddeling bleek een rechtzetting mogelijk en kon kandidaat-huurder alsnog ingeschreven worden onder het oude inschrijvingsnummer.

De kandidatendossiers en de dossiers van zittende huurders worden door verschillende personen beheerd. Inwonende volwassen kinderen ouder dan 25 jaar dienen hun inkomen steeds bekend te maken. Bij één klacht ging men er vanuit dat reageren op een actualisatie niet nodig was, gezien De Mandel reeds over de inkomsten beschikte, wat ook klopt. Na onderzoek bleek dat ieder zijn taak grondig had uitgevoerd, maar dat de uitwisseling van informatiegegevens tussen verschillende personen binnen De Mandel te beperkt was. Om dergelijke problemen te vermijden hebben wij intern betere afspraken gemaakt.

#### **5 klachten betreffen de dienst gebouwenbeheer:**

Een kwaliteitsvolle woning huren tegen een betaalbare prijs, dat is wat wij onze huurders willen bieden. Huurders zien het liefst dat alles opgelost wordt ten laste van de verhuurder. Om hierover zo weinig mogelijk ruimte te laten voor discussie heeft De Mandel in 2014 het ZieZO-boek opnieuw geëvalueerd samen met de huurdersadviesraad. In dit boek staat opgesomd wat ten laste valt van De Mandel en voor welke herstellingen de huurder zelf verantwoordelijk is. Zo is er dikwijls de vraag naar structurele, energiebesparende renovatiewerken; vb. isolatie zolder, dubbele beglazing,... Om deze klachten structureel te ondervangen heeft de raad van bestuur een renovatie-, herbouw- en verkoopplanning opgesteld die op regelmatige basis geëvalueerd wordt. In uitzonderlijke gevallen voert De Mandel de hoogstnoodzakelijke werken uit en informeren we de huurders waarom de werken niet op een andere manier aangepakt worden. Opnieuw bleek een goede communicatie op maat van de huurder van uiterst belang.

#### **8.7.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME**



#### **8.7.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)**

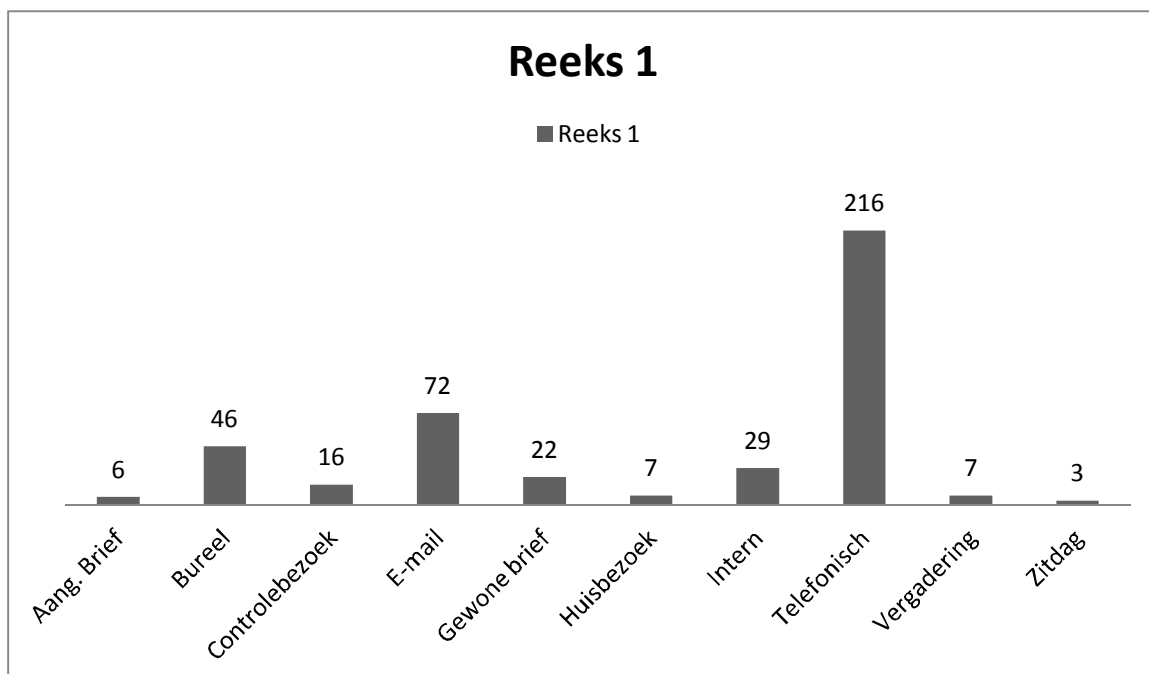
Regelmatig melden huurders klachten over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Tweezijdig. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een 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 eventuele begeleidende diensten.

De samenwerkingsovereenkomsten met CAW-Centraal-West-Vlaanderen en CAW-Noord-West-Vlaanderen sinds januari 2013, werden ook in 2014 verdergezet. 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 2014 werden 424 nieuwe klachten geregistreerd. In vergelijking met 2013 (381 klachten) en 2012 (162 klachten) stellen we vast dat het aantal nieuwe klachten dit jaar een beetje gestegen is, maar niet meer zo spectaculair. Ongeveer de helft van de klachten speelt zich af in een appartementsgebouw, nl. 214. De stijging van het aantal klachten heeft ook te maken met een actievere verwerking van de klachten rond huurfraude.

### 8.7.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



### 8.7.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 424 geregistreerde klachten handelen 41 klachten 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 dan misschien wel mogelijk niet-verbruik te bewijzen, SHM's hebben echter geen toegang tot deze gegevens. Dossiers over onwettige bijwoners zijn nog moeilijker te behandelen. Bij meldingen worden de hoofdhuurders naar bureel geroepen voor een gesprek, zodat de situatie rechtgezet kan worden. Een goed gesprek met de hoofdhuurder leidt meestal tot een rechtzetting van het dossier. Bij een afwijking van de gezinssamenstelling moeten we echter niet steeds uitgaan van kwade trouw van de huurder. 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. Het gaat hier steeds over één of andere vorm van burenhinder of slecht onderhoud van de woning. De hieronder weergegeven percentages worden vergeleken met het totaal aantal klachten (383).

#### 8.7.2.3.1 SOORTEN HINDER

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	95	24,8%
Lawaai + geweld/bedreiging	18	4,7%
Lawaai + reuk + vuilnis	14	3,7%
Lawaai + schade	6	1,6%
Geweld/bedreiging	32	8,4%
Pesterijen	67	17,5%
Schade	14	3,7%
Reuk + vuilnis	34	8,9%
Vuilnis	103	26,9%

#### 8.7.2.3.2 DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2014 hebben wij 13 nieuwe dossiers aangemeld bij het CAW. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning. In één uitzonderlijk geval startte het CAW de begeleiding niet op wegens ontoereikende expertise en uit veiligheidsoverwegingen voor hun personeel. In dit geval zag De Mandel geen andere mogelijkheid dan een onmiddellijke opstart van de uithuiszettingsprocedure.

De Mandel gaf 2 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 ziet 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 beide gevallen tot een opstart van de uithuiszettingsprocedure. In één geval sprak de vrederechter reeds de uithuiszettingsprocedure uit, in het andere geval wacht De Mandel nog op het vonnis van de vrederechter.

In 11 gevallen stelde De Mandel ernstige verwaarlozing van de woning vast. De woonbegeleiding van het CAW was in deze gevallen aanklappend 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. Daar waar de begeleiding reeds beëindigd werd, kunnen we vaststellen dat de doelstellingen volgens het begeleidingscontract steeds behaald werden.

In 2014 stonden 30 intensieve begeleidingsdossiers open bij het CAW. In de loop van 2014 werden hiervan 16 begeleidingen stopgezet. In 15 gevallen werd de woonbegeleiding op het einde van het traject positief geëvalueerd door De Mandel en het CAW. Bij één gezin verliep de begeleiding erg moeizaam en stapelden de burensklachten zich verder op. Na een negatieve evaluatie van het CAW startte De Mandel de uithuiszettingsprocedure op, in dit geval sprak de vrederechter een vonnis tot uithuiszetting uit.

Een overzicht van begeleidingen in 2014:

Gemeente	Reden	Aanmelding	Einde	Duurtijd	Eindevaluatie
Poelkapelle	Burenhinder	19/04/2013	Nog lopend		
Poperinge	Burenhinder/Onderhoud	08/05/2013	15/07/2014	14 maand	Positief
Poperinge	Burenhinder	13/05/2013	04/02/2014	9 maand	Positief
Roeselare	Schade woning + achterstal	06/08/2013	18/07/2014	11 maand	Positief

Dadizele	Onderhoud woning	22/08/2013	01/07/2014	11 maand	Positief
Poperinge	Burenhinder	28/08/2013	09/05/2014	8 maand	Positief
Poperinge	Onderhoud woning	28/08/2013	19/01/2015	17 maand	Positief
Torhout	Onderhoud woning	14/10/2013	25/11/2014	13 maand	Positief
Diksmuide	Onderhoud woning + burenhinder	29/10/2013	03/11/2014	12 maand	Positief
Poperinge	Onderhoud woning	21/11/2013	Nog lopend		
Meulebeke	Onderhoud woning	28/11/2013	12/12/2014	13 maand	Positief
Handzame	Onderhoud woning + burenhinder	9/12/2013	19/09/2014	10 maand	Positief
Beveren	Onderhoud woning	17/12/2013	18/07/2014	8 maand	Positief
Esen	Onderhoud woning	18/02/2014	Nog lopend		
Torhout	Onderhoud woning	27/03/2014	Nog lopend		
Roeselare	Onderhoud woning	28/03/2014	Nog lopend		
Roeselare	Burenhinder	23/05/2014	06/10/2014	5 maand	Negatief
Roeselare	Onderhoud woning	23/05/2014	25/11/2014	6 maand	Positief
Poperinge	Onderhoud woning	04/06/2014	Nog lopend		
Meulebeke	Onderhoud woning	14/07/2014	Nog lopend		
Roeselare	Onderhoud woning	14/07/2014	Nog lopend		
Watou	Onderhoud woning	31/10/2014	Nog lopend		
Roeselare	Onderhoud woning	06/11/2014	Nog lopend		
Torhout	Onderhoud woning + achterstal	06/11/2014	Nog lopend		
Poelkapelle	Burenhinder	18/11/2014	Niet opgestart	0 maand	Uithuiszettings-procedure

## 8.8 TWEEZIJDIG

### 8.8.1 HUURDERSADVIESRAAD

#### 8.8.1.1 ADVIES 2014

Met de huurdersadviesraad wil De Mandel de stem van de huurders structureel verankeren in de werking van De Mandel. Een goede communicatie op maat van de huurders blijft een stokpaardje voor de huurdersadviesraad. Om deze reden nam de huurdersadviesraad de verschillende brochures terug onder de loep. Voor de jaarlijkse informatiebrochure kon het advies gebaseerd worden op een enquête die door 229 huurders ingevuld werd. De jaarlijkse huurdersbrochure werd door de huurdersadviesraad kort opgevolgd en de opgenomen thema's werden samengesteld door de huurdersadviesraad. Op basis van de resultaten van de enquête stelde de huurdersadviesraad de inhoud van de huurdersbrochure samen. In 2014 leidde dit thema ook tot een herwerkte versie van het ZieZO-boek.

Begin 2014 stelde de huurdersadviesraad zich de vraag of De Mandel wel nog voldoende bereikbaar was sinds het vertrek uit centrum Roeselare. Om een grondig antwoord op deze vraag te verkrijgen, kon elke huurder zijn mening geven door een korte bevraging in te vullen. Op basis van deze bevraging kwam de huurdersadviesraad tot besluit dat een zitdag in centrum van Roeselare niet opportuun leek. 90% van de bevrageden die het kantoor al bezocht hadden, gaven aan dat ze het kantoor gemakkelijk gevonden hadden.

#### 8.8.1.2 BIJEENKOMSTEN 2014

20 januari

- Discussievoering zitdag centrum Roeselare

- Aanzet thema 2014 'Communicatiebeleid van De Mandel'

21 februari

- Infomoment voor kandidaat-leden door actieve leden van huurdersadviesraad

24 maart

- Formuleren advies zitdag centrum Roeselare
- Bevraging huurders rond communicatiebeleid De Mandel
- Voorbereiding daguitstap

13 mei

- Studiedag met SHM Vivendo

7 juli

- Goedkeuren drukproef 'Blauwe brochure'
- Inhoudelijke discussie rond brochure voor kandidaat-huurders

10 oktober

- Gastspreker Stefanie Vanhoutte rond bekendmaking 'week van gezond wonen'

2 december

- Discussievoering rond thema 2015

### 8.8.1.3 LEDEN 2014

In 2014 ging het zesde werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 20 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, André Xavier, Bello Bozena, Bouteca Paulette, Debruyne Jacky, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Desmet Freddy, Deswarte Nicole, Dewiele Alice, Huyghe Ludo, Jacques Dorothea, Rassalle Annick, Serlet Georgette, Six Donald, Vandevoorde Lucien, Van Gelder Wilfried, Vansteenkiste Christa, Verhaegen Hortense.

In de loop van 2014 gaf Georgette Serlet haar ontslag uit de huurdersadviesraad wegens gezondheidsproblemen.

## 8.8.2 HET INFORMATIEBELEID

In 2014 werkte de huurdersadviesraad actief rond het communicatiebeleid van De Mandel. 709 huurders hadden mogelijkheid om via een bevraging mee te geven welke onderwerpen zij als interessant beschouwden. Uiteindelijk vulden 35% van de aangesproken of aangeschreven personen de enquête in. Op basis van de enquête werd de inhoud van de huurdersbrochure samengesteld. De bevrageden wilden vooral lezen over:

- De werking van de huurdersadviesraad
- Herstellingen en onderhoud
- Mijn rechten en plichten

In 2014 nam de huurdersadviesraad de ZieZO-brochure nog verder onder de loep. Dit leidde reeds tot een derde herdruk. Ook de brochure voor kandidaat-huurders werd bekeken door de huurdersadviesraad. Een druk van deze brochure is gepland in 2015.

## 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 wensen wij 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 28 februari

- Kennismaking nieuwe meldpunten
- Communicatie algemeen
- Bespreking bevraging huurdersbrochure

Vrijdag 4 juli

- Kennismaking nieuwe meldpunten
- Info rond de huurlasten
- Communicatie algemeen

Vrijdag 10 oktober

- Gast spreker Stefanie Vanhoutte rond bekendmaking 'week van gezond wonen'

### 8.8.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

In 2014 waren 23 meldpunten actief in verschillende appartementencomplexen, nl.:

Gemeente	Gebouw	Meldpunt
Roeselare	Brugsesteenweg	Adyns Monique
Lichtervelde	De Hoop	Bourgeois Sophie
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat	Casier Noël
Roeselare	Latour	Craeymeersch Marleen
Roeselare	Dumont Wyckhuysse	Dedeurwaerder José
Meulebeke	Zeveneiken	Defour Paul
Torhout	Lichterveldestraat	Descheemaecker Eric
Kortemark	Markt	D'hoop Herna
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein	Faes Uriel
Roeselare	St-Elooisplein	Feys Norbert
Roeselare	Collievijverpark	Gheschiere Eddy
Roeselare	Damberdshof	Lapeire Chris
Roeselare	De Schietspoele	Lefevere Emiel
Roeselare	Kattenstraat	Phlypo Marnik
Meulebeke	Zeveneiken	Roosenboom Patrick
Poperinge	De Oude Kliniek	Vandevoorde Lucien
Roeselare	St-Amandsstraat	Vanhulle Johan
Rumbeke	Ons Geluk	Vanzielegheem Omer
Roeselare	O.L.Vrouwestraat	Verbrugghe Marc
Meulebeke	Pittemstraat/Wetstraat	Verholle Godelieve
Staden	De Carninstraat	Vermeersch Paul
Gits	Vleterwonen	Vermeire Geert
Roeselare	H. Consciencestraat	Werbrouck Marina

## 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 appartementencomplex een informatievergadering te beleggen. Op deze manier willen we de bewoners niet alleen dichter bij De Mandel, maar ook dichter 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 2014 vonden de bewonersbijeenkomsten plaats in volgende appartementsgebouwen:

- 08/05/2014 – Kattenstraat te Roeselare
- 28/04/2014 – O.L.Vrouwestraat te Roeselare
- 25/11/2014 – Rumbeeksesteenweg te Roeselare

### 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 19 bewonersgroepen betrokken. VIVAS wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform. 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 maandelijks zetten Erna De Clerck en Hortense Verhaegen zich in om de vergaderingen van VIVAS bij te wonen.

In 2014 stelde VIVAS zich de vraag op welke manier sociale huisvestingsmaatschappijen investeren in een sociaal beleid. Het bewonerscongres in Mol had 'sociaal is meer dan gezellig' dan ook als centrale thema.

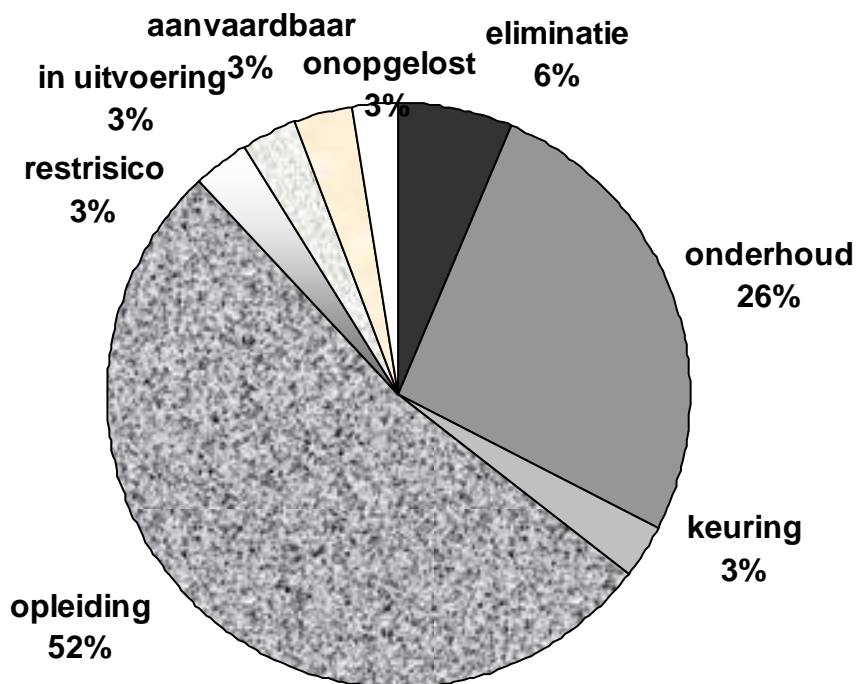
## 8.9 VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN

---

### 8.9.1 RISICOANALYSE

#### 8.9.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?

In de risicoanalyse maken 202 (201 in 2014) arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst. Van de oorspronkelijke 1192 (1189 in 2014) risico's zijn er al 99 of 8% (8% in 2014) risico's geëlimineerd. 310 (26%) risico's zijn tijdelijk in orde gebracht en zijn nu onderworpen aan een periodieke controle of onderhoud. 48 (4%) zijn onderworpen aan een externe keuring. Verder zijn er 570 (48%) 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 (14%) 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	5	15
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

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
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
	202	1192

### 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

Risicotype	Risico-Evaluatie
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 2014 zijn 17 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	Callemein	schoonmaaksters	10/04/1981	Vrouw	28/08/2014
Carine	Cardoen	schoonmaaksters	16/02/1964	Vrouw	28/08/2014
Carine	Declair	schoonmaaksters	18/03/1965	Vrouw	9/10/2014
Christ	Maertens	schilderwerken	12/05/1972	Man	22/08/2014
Christophe	Wychowank	elektricien	25/05/1977	Man	22/08/2014
Didier	Vanderperre	schilderwerken	1/11/1969	Man	22/08/2014
Dieter	Vanderperre	schilderwerken	31/08/1986	Man	28/08/2014
Fabian	De Meyer	metzers/vloerders/dak	2/08/1962	Man	22/08/2014
Heidi	Lefevre	schoonmaaksters	20/04/1966	Vrouw	28/08/2014
Kris	De Witte	schrijnwerkers/timmerlieden	28/01/1967	Man	22/08/2014

<b>Voornaam</b>	<b>Achternaam</b>	<b>Ploeg</b>	<b>Geb.datum</b>	<b>geslacht</b>	<b>M.O.datum</b>
Kris	Rondelé	schrijnwerkers/timmerlieden	25/04/1980	Man	22/08/2014
Mario	Decoene	schilderwerken	27/10/1968	Man	22/08/2014
Nadine	Proot	schoonmaaksters	7/10/1966	Vrouw	28/08/2014
Noël	Cornette	metsers/vloerders/dak	25/12/1965	Man	22/08/2014
Patrick	Boudry	huisbewaarders	2/01/1960	Man	22/08/2014
Roby	Dedrie	loodgieters/elektriciens	29/03/1963	Man	22/08/2014
Yvan	Bouten	metsers/vloerders/dak	16/10/1958	Man	22/08/2014

### 8.9.3.2 VEILIGHEIDSKEURINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2014 zijn er 10 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de keuringen

<b>Toestellen</b>	<b>Periodiciteit</b>	<b>Uitgevoerd</b>
24 liften	Jaarlijks	Ja
489 brandblustoestellen	Jaarlijks	Ja
70 brandhaspels	Jaarlijks	Ja
1 pressmachine	Jaarlijks	Ja
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks	Ja
1 kettingtakel, treklier en 1 ketting 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

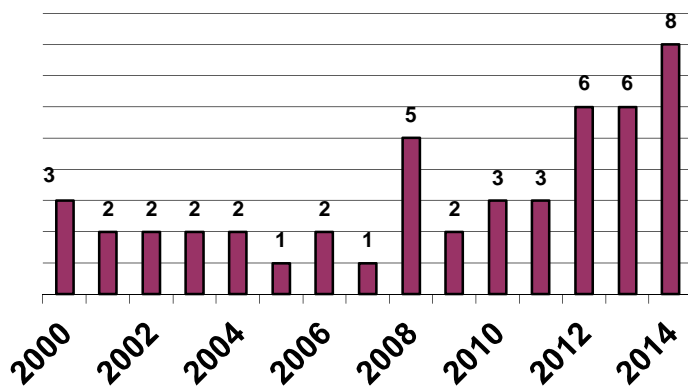
### 8.9.4.1 ARBEIDSONGEVALLEN

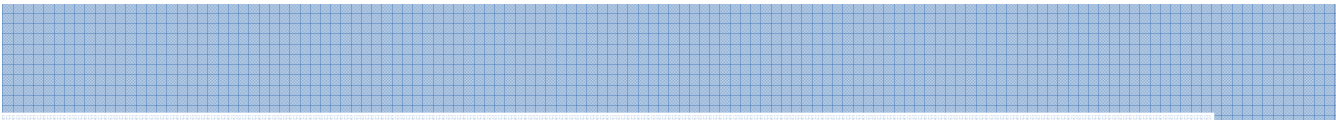
In 2014 zijn er 8 (6 in 2014) arbeidsongevallen gebeurd.

Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2014 is als volgt:

<b>Werknemer</b>	<b>Ploeg</b>	<b>A/B</b>	<b>Datum</b>	<b>Tot</b>
Yvan Bouten	metsers/dakwerkers	Arb.	25/11/2014	5/01/2015
Kris De Witte	schrijnwerkers	Arb.	17/10/2014	22/12/2014
Mario Decoene	schilderwerken	Arb.	26/09/2014	01/03/2015
Fabian De Meyer	metsers/dakwerkers	Arb.	8/09/2014	22/09/2014
Carine Declair	schoonmaaksters	Arb.	12/06/2014	12/06/2014
Roby Dedrie	loodgieters	Arb.	25/04/2014	1/06/2014
Noël Cornette	metsers/dakwerkers	Arb.	11/02/2014	12/05/2014
Heidi Lefevre	schoonmaaksters	Arb.	27/01/2014	3/02/2014

## Aantal Ongevallen





# FINANCIEEL





## 9 FINANCIËEL

### 9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

#### 9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2013 EN 31.12.2014

	2014	2013
Gebouwen	€ 321.405.350,47	€ 303.220.619,73
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 13.305.837,46	€ 12.048.488,52
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.671.677,89	€ 4.648.207,05
Installaties centrale verwarming	€ 14.204.436,49	€ 13.463.926,15
Liften	€ 816.221,60	€ 594.601,64
Waterverwarmers	€ 748.980,54	€ 743.875,03
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.301.142,83	€ 1.301.142,83
SUBTOTAAL	€ 356.565.479,18	€ 336.132.692,85
Afschrijvingen	-€ 73.911.462,32	-€ 65.956.687,01
SUBTOTAAL	€ 282.654.016,86	€ 270.176.005,84
Onbebouwde gronden	€ 23.045.576,26	€ 26.496.543,77
Bebouwde gronden	€ 39.857.774,12	€ 37.450.391,70
TOTALE BOEKWAARDE	€ 345.557.367,24	€ 334.122.941,31

#### 9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 16.092.746,37 (€ 15.332.132,52 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 70 projecten :

Torhout OL Vrouwstraat 5 w renovatie	€ 15.892,10
Roeselare St Elooisplesin 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 221.379,26
Ardooi Eekhoutstraat 31-33 fase 2 – 10 w nieuwbouw	€ 6.796,54
Zonnebeke Langemarkstraat Hof van Brabant 7 sen.woningen	€ 25.139,21
Zonnebeke Langemarkstraat Albertstraat NMBS 25 huurwoningen	€ 1.679.223,99
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sanering	€ 257.353,90
Diksmuide Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 20.335,90
Staden St Jansstraat – 16 appartementen	€ 332.648,72
Rumbeke Dweersstraat fase 2 – 28 app nieuwbouw	€ 2.667.379,43
Poelkapelle Kapelmeers – 9 woningen	€ 425.222,15
Gits Koolskampstraat 17 w nieuwbouw	€ 89.538,90
Oudenburg Ettelgemsestraat 34 sen.app 4 woningen nieuwbouw	€ 13.929,89
Lichtervelde Statiestraat De Hoop – 9 appartementen nieuwbouw	€ 136.704,28
Torhout Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 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	€ 459.266,91
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sloop en sanering	€ 316.108,93
Torhout koer Vanthuyne – 36 appartementen	€ 2.402,83
Zarren Stadenstraat De Kring – 2 app + 12 woningen	€ 1.389.381,81
Roeselare St Elooisplesin hellend vlak	€ 72.227,71
Poperinge Bellestraat – 9 woningen + 6 appartementen	€ 82.012,05
Langemark Boterbloemstraat Vanderjeugt – 11 woningen	€ 14.125,30
Koekelare Tuinwijk – 10 huurwoningen vervangingsbouw	€ 6.208,36
Rumbeke Knokuilstraat 40 app nieuwbouw	€ 274.478,27
Oostnieuwkerke Engels Hof 6 w vervangingsbouw	€ 300.194,64

Torhout Leopoldstraat 4 woningen renovatie	€ 617.138,76
Zonnebeke Guido Gezellelaan 6 woningen	€ 28.411,05
Roeselare St Elooisplein 34 w sloop	€ 1.281,60
Emelgem Prinsessestraat Kouterweg 6 huurwoningen	€ 15.037,07
Torhout Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat 23 woningen renovatie	€ 83.873,17
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 23 huurwoningen	€ 88.674,35
Emelgem Prinsessestraat klooster 31 appartementen nieuwbouw	€ 94.825,54
Gits Bruggesteeweg Stationsstraat – 14 huurappartementen	€ 73.466,30
Ledegem Stationsstraat café De Zon – 3 app vervangingsbouw	€ 44.065,26
Roeselare Rijselstraat 24 – 9 app vervangingsbouw	€ 516.723,86
Diksmuide Ijzerlaan Gasthuisstraat Le Meridien 27 app	€ 74.200,00
Roeselare Sparstraat 23 woningen renovatie	€ 93.015,16
Roeselare Kokelaarstraat – 44 huurappartementen nieuwbouw	€ 777.155,25
Koekelare afbraak Tuinwijk 14	€ 12.321,11
Ledegem Stationsstraat 37 – slopen café De Zon	€ 12.170,78
Roeselare Dumont Wuyckhuyze fase 2 a – 40 woningen	€ 5.887,35
Beselare Kerkplein 6 huurappartementen	€ 23.920,58
Roeselare Rodenbachwijk Sneyssensstraat – 36 huurwoningen renovatie	€ 3.337.601,47
Hooglede Kleine Stadenstraat 20 huurwoningen	€ 714,69
Staden Sint-Jansstraat 16 (sloop)	€ 25.231,88
Ichtegem Abdijstraat St Bertinuslaan – 4 huurwoningen	€ 16.550,95
Moorslede Passendaalsestraat 8 huurwoningen	€ 25.489,58
Meulebeke Bonestraat 30 aanleunappartementen	€ 62.796,29
Roeselare Spoelstraat 22 gezinswoningen	€ 195.226,02
Koekelare Stationsstraat – 5 huurappartementen en nieuwbouw	€ 5.449,24
Diksmuide Tuinwijk fase 2 – 12 huurappartementen	€ 27.965,91
Zonnebeke sloop Hof van Brabant	€ 12.957,07
Roeselare Ardooisestwg Mandellaan fase IV – 44 assistentiewoningen	€ 19.429,84
Poperinge Bellestraat sloop 8 bestaande woningen	€ 21.217,92
Roeselare Collievijverpark fase III – 10 huurwoningen (sloop)	€ 6.225,50
Roeselare St Elooisplein – 5 huurwoningen (sloop)	€ 21.902,24
Oostvleteren Woestenstraat – 10 huurwoningen	€ 9.688,00
Torhout, koer Vanthuyne – 5 huurwoningen (sloop)	€ 30.233,59
Roeselare Vijfwegenstraat renovatie 3 garages	€ 529,26
Poperinge H.Permekeplein fase I – 7 huurwoningen	€ 14.815,08
Poperinge Proones – 18 huurappartementen	€ 20.547,04
Poperinge Henri Permekeplein fase II – 6 huurw + 4 huurapp	€ 13.397,47
Dadizele Begonialaan Menenstraat renovatie 25 woningen	€ 3.896,66
Beveren Ridderstraat 43-45 – 2 huurwoningen vervangingsbouw	€ 143.829,48
Ledegem Stijn Streuvelsstraat 14 – 1 huurwoning vervangingsbouw	€ 98.595,32
Beveren Groothofstraat renovatie 207 woningen	€ 513.825,41
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 16.092.746,37</b>

### 9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg – 11 koopwoningen	€ 37.024,73
Torhout Amazonestraat fase 2 – 6 koopwoningen	€ 5.393,76
Zonnebeke Langemarkstraat – 5 koopwoningen	€ 317.784,52
Wielsbeke Boffonstraat Molenstraat – 7 koopwoningen	€ 11.418,52
Moorslede Gentsestraat – 22 koopwoningen	€ 4.793,01
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 12 koopwoningen	€ 33.216,29
Oostrozebeke Palingstraat fase 1 – 14 koopwoningen	€ 33.320,14
Oostnieuwkerke Slijperstraat – 11 koopwoningen	€ 309.056,43
Emelgem Prinsessestraat – 6 koopwoningen	€ 9.336,90
St Eloois Winkel De Hoogte – 7 koopwoningen	€ 925.029,03
Roeselare Dumont Wuyckhuyze fase 2 a – 12 koopwoningen	€ 548.170,07
Zarren Stadenstraat De Kring – 8 koopwoningen	€ 29.225,07

Gits Stationsstraat – 11 koopappartementen	€ 73.800,67
Hooglede Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 590,65
Ardoioe Eekhoutstraat fase 2 – 9 koopwoningen	€ 32.887,84
Zonnebeke Guido Gezellelaan – 6 koopwoningen	€ 8.111,40
Roeselare Dumont Wuyckhuyze fase 3 b – 28 koopwoningen	€ 17.180,92
Roeselare Collievijverpark fase 3 – 7 koopwoningen	€ 14.398,33
Oostnieuwkerke Noordstraat – 4 koopwoningen	€ 27.240,30
Meulebeke Tuinwijk – 4 koopwoningen	€ 31.325,98
Wielsbeke Zwingelkotstraat – 2 koopwoningen	€ 12.433,82
Roeselare Oostnieuwkerksteenweg – 12 koopwoningen	€ 46.375,20
Oostrozebeke Palingestraat fase 2 – 11 koopwoningen	€ 7.937,85
Roeselare St Elooisplein – 8 koopwoningen	€ 6.966,26
Hooglede Bruggestraat Pelikaanstraat – 6 koopwoningen	€ 4.057,58
Oostrozebeke Ettingen fase 2 – 4 koopwoningen	€ 3.819,74
Ledegem Olmenlaan – 11 koopwoningen	€ 350,00
Oostvleteren Woestenstraat – 10 koopwoningen	€ 8.006,61
Poperinge Proones – 7 koopwoningen	€ 6.603,73
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 2.565.855,35</b>

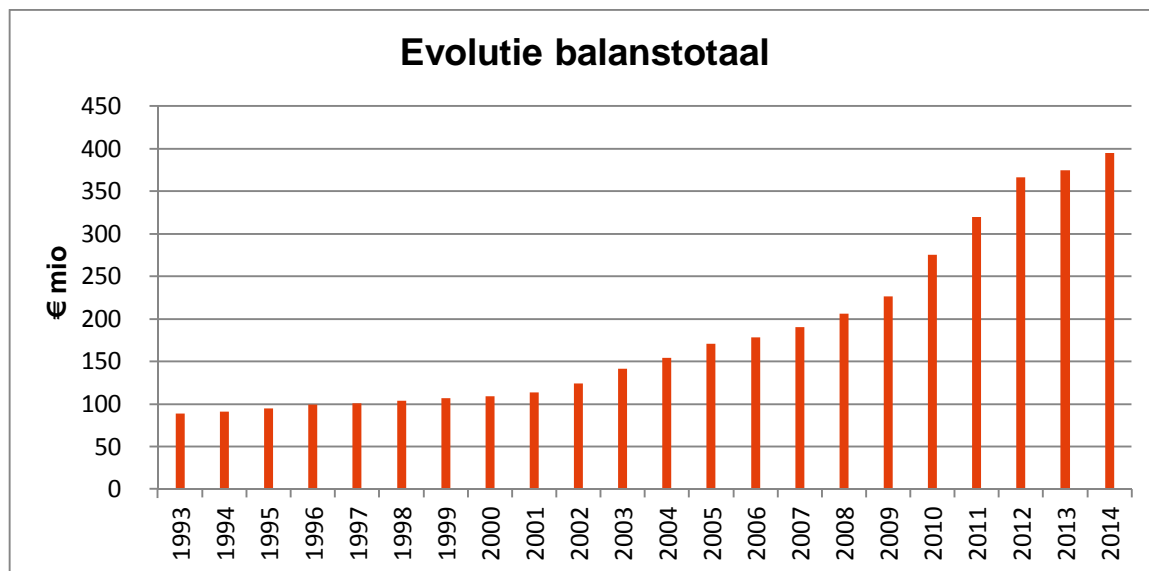
#### 9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Poperinge – Sint Andrieshof 12 koopwoningen	€ 185.767,84
Ruiselede Ommegangstraat fase 1 – 17 koopwoningen	€ 135.719,82
Lichterfelde E. Claeslaan fase E – 8 koopwoningen	€ 245.488,57
Ruiselede Ommegangstraat fase 2 – 16 koopwoningen	€ 1.778.089,63
Ooigem Voetweg – 8 koopappartementen	€ 750.617,43
Tulpenweg 2 Staden (weder ingekochte koopwoning)	€ 151.962,35
Cyriel Tangheplein 15 Izegem (weder ingekochte koopwoning)	€ 191.951,26
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 3.439.596,90</b>

## 9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1993- 2014

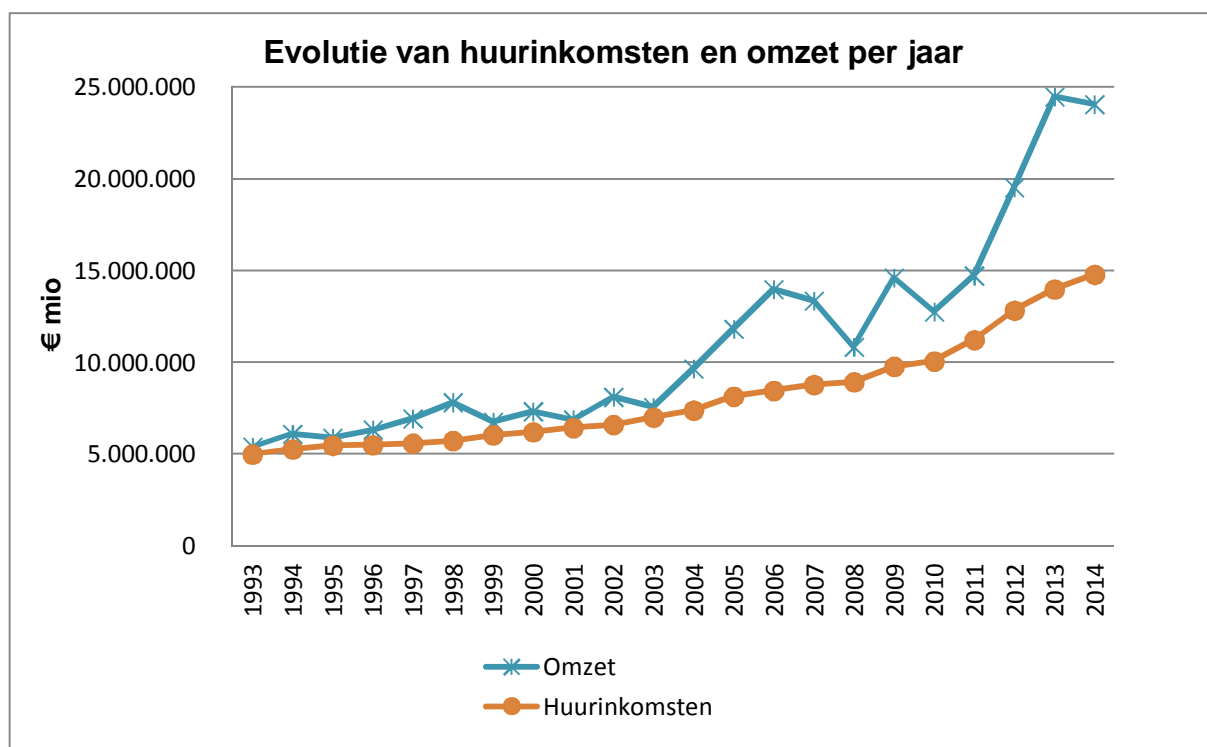
jaar	balanstotaal
1993	€ 88.973.469,02
1994	€ 91.345.415,01
1995	€ 95.035.103,81
1996	€ 99.943.306,75
1997	€ 101.336.790,62
1998	€ 104.269.941,60
1999	€ 106.998.715,29
2000	€ 109.677.968,83
2001	€ 113.654.679,08
2002	€ 124.628.209,55
2003	€ 141.603.477,59
2004	€ 154.507.615,91
2005	€ 170.675.645,96
2006	€ 178.828.259,28
2007	€ 190.364.450,61
2008	€ 206.040.346,97
2009	€ 226.742.877,84
2010	€ 275.239.480,30

jaar	balanstotaal
2011	€ 319.772.165,06
2012	€ 366.626.228,29
2013	€ 374.420.772,50
2014	€ 394.751.333,37



### 9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1993-2014

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
2014	€ 24.064.092,44	€ 14.795.693,81



## 9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2014

Het resultaat van het boekjaar 2014 bedraagt € 2.629.326,58. Net als vorig jaar 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
<b>2014</b>	<b>€ 2.629.326,58</b>

## 9.4.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2013	2014	2014 tov 2013
<b>UITGAVEN</b>			
Handelsgoederen (60)	€7.767.850,76	€ 6.737.340,24	-€ 1.030.510,52
Diensten en diverse goederen (61)	€3.334.778,57	€ 2.364.609,50	-€ 970.169,07
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€2.525.122,74	€ 2.351.065,95	-€ 174.056,79
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€7.835.357,81	€ 8.580.960,52	€ 745.602,71
Andere bedrijfskosten (64)	€1.757.931,54	€ 1.689.558,96	-€ 68.372,58
Financiële kosten (65)	€3.428.632,64	€ 3.813.188,29	€ 384.555,65
Uitzonderlijke kosten (66)	€ 571.366,85	€ 90.292,41	-€ 481.074,44
<b>INKOMSTEN</b>			
Omzet (70)	€24.486.069,08	€ 24.064.092,44	-€ 421.976,64
Geactiveerde interne productie (72)	€ 196.372,11	€ 209.870,35	€ 13.498,24
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€ 1.737.674,66	€ 1.188.219,30	-€ 549.455,36
Financiële opbrengsten (75)	€ 782.765,25	€ 1.245.495,95	€ 462.730,70
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€ 3.212.877,68	€ 3.648.549,17	€ 435.671,49

### 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 2014 verkocht De Mandel 44 (+4 weder ingekochte) sociale koopwoningen tegenover 45 (+4 weder ingekochte) in 2013. Niettegenstaande het aantal verkochte woningen quasi gelijk gebleven is, is er toch een daling. De oorzaak is o.a. de verkoop van de koopwoningen in Oostrozebeke, waar we enkel het gebouw verkocht hebben en niet de grond.

### 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 grotendeels bij de beheersvergoeding. In 2014 werden de kortingen voor boekjaar 2012 en 2013 ontvangen voor een totaalbedrag van 360.000 euro. Verder was er een daling in de verbruikskosten van water-gas-elektriciteit van ruim 220.000 euro. Ook het klein onderhoud zakte met een kleine 400.000 euro.

### 9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Lichte daling in de personeelskosten. In 2014 werden we geconfronteerd met enkele langdurige zieken en één arbeider ging met pensioen

### 9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

Stijging door de toename van onze materiële vaste activa. In 2013 werden ongeveer 145 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 17 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 64.350 euro.

De voorziening voor groot onderhoud voor de komende vijf jaar bleef quasi ongewijzigd.

Er werd een terugname gedaan van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van 242.430 euro.

#### **9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN**

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Deze steeg met 50.000 euro, wat logisch is gezien de toename van ons patrimonium de laatste 2 jaar. Verder werd een kleinere minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (-120.000 euro t.o.v. 2013).

#### **9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN**

De intresten verbonden aan schulden stegen met 380.000 euro en er werden geen intercalaire intresten meer geactiveerd aangezien we interestsubsidies ontvangen voor FS-leningen

#### **9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN**

2013 was uitzonderlijk door het uitboeken van drie vernielde woningen in Beveren en Ledegem. In 2014 was er enkel het uitboeken van enkele vernieuwde cv-ketels en het wegboeken van oude saldi.

#### **9.4.1.8 OMZET**

De oorzaak van de stijging is te verklaren door de stijging van het huurpatrimonium. Dit zorgt uiteraard voor een stijging van de huurinkomsten. Daarnaast heeft De Mandel 44 (+4 weder ingekochte) koopwoningen verkocht in 2014. De verkoopopbrengsten van koopwoningen zijn een onderdeel van de omzet.

#### **9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE**

Lichte stijging die te verklaren is door een toename de toezichtkosten.

#### **9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

Deze categorie omvat o.a. huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (daling), vergoeding leningen VMSW (grote stijging), recuperatie van kosten (gelijk) verkoop aanbestedingsdossiers koopwoningen (stijging), vergoeding voortijdige verkopen (grote daling). De grootste daling is terug te vinden bij de schadevergoeding van de verzekeringsmaatschappijen. In 2013 werden de dossiers van de Ridderstraat en Stijn Streuvelsstraat uitbetaald, samen goed voor 650.000 euro. Sedert 2014 worden de premies van nutsmaatschappijen beschouwd als bedrijfsopbrengst in plaats van uitzonderlijke opbrengst.

#### **9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

Stijging van ongeveer 460.000 euro. Voor een deel te wijten aan een stijging van de intresten op de gewone rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 48.000 euro. Daarnaast is er een stijging van de interestsubsidies van de nieuwe FS3-leningen van 415.000 euro.

#### **9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN**

Stijging van 435.000 euro. In de loop van 2014 werden 27 huurwoningen verkocht (22 openbaar en 5 aan zittende huurder) tegenover 31 huurwoningen in 2013. Bovendien werd het oude kantoorgebouw op de Botermarkt verkocht samen met de 18 studio's. De verkoopopbrengsten van huurwoningen worden beschouwd als uitzonderlijke opbrengsten. De verkoop van huurwoningen verklaart een stijging van de uitzonderlijke opbrengsten met 620.000,00 euro. Daarnaast werden de premies van nutsmaatschappijen overgeboekt naar bedrijfsopbrengsten.







# 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 **28 april 2015 om 18.00 uur**, in de burelen van De Mandel, Groenestraat 224 te Roeselare.

### 10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

---

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2014, 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 2014, 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 2014.

### 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 2014.

### 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 2014.

## **10.7 AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS**

---

De heer Daniël Vanpoucke heeft zich kandidaat gesteld om 40 aandelen te kopen en hiermee privaat aandeelhouder te worden van De Mandel.

In zitting van 23 december 2014 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

## **10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN**

---

In 2014 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, terug door De Mandel te laten inkopen.

## **10.9 OVERDRACHT VAN AANDELEN**

---

In 2014 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een andere persoon.

## **10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT**

---

In 2014 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan BVBA Van Cauter – Saeys buiten het mandaat van commissaris.

## **10.11 BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT**

---

Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders :

- De heer Filiep Bouckenoooghe als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare
- De heer Rik Debeaussaert als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
- De heer Jozef Desmet als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders
- De heer Odiel Devoldere als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders
- De heer Pol Vandenbulcke als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare
- Mevrouw Ria Vanzieleghem als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare

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 2020:

- De heer Filiep Bouckenoooghe als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare
- De heer Rik Debeaussaert als vertegenwoordiger van de andere gemeenten
- De heer Jozef Desmet als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders
- De heer Odiel Devoldere als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders
- De heer Pol Vandenbulcke als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare
- Mevrouw Ria Vanzieleghem als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare

Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders.  
De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten.

## **10.12 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT**

---

### **10.12.1 GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE**

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.

Bij de lancering van het nieuwe financieringssysteem FS3 werd de wetgeving rond de GSC echter ook aangepast, daar steeds meer maatschappijen voor een steeds groter bedrag afhankelijk worden van deze subsidie, doch waarvoor de Vlaamse Overheid niet voldoende budget heeft voorzien. De wetgeving werd dan ook in die zin aangepast.

Volgens interne berekeningen zal De Mandel nu ten vroegste in 2017 GSC uitbetaald krijgen. Daarbovenop dient de vraag gesteld te worden, de historiek van wetwijzigingen kennende, in hoeverre deze subsidie in de huidige vorm zal blijven bestaan. Bijgevolg mag het beleid van De Mandel geenszins hierop afgestemd worden. Op termijn zal het Gewest moeten zorgen dat de financiering en (genormeerde) kosten in evenwicht komen.

### **10.12.2 NIEUW FINANCIERINGSSYSTEEM (FS3)**

Zoals reeds aangehaald in de vorige jaarverslagen, biedt het nieuwe financieringssysteem een betere oplossing voor de toekomstige projecten.

Niettemin heeft De Mandel op vandaag een openstaand saldo NFS2-leningen van € 130 mio (zonder de reeds toegekende financieringen waarvan nog geen opnames zijn gebeurd), waarvan er reeds € 110 mio geconsolideerd zijn. Voor al deze projecten blijft De Mandel gedurende de komende 33 jaar een verlies per woning per jaar hebben van gemiddeld € 2.000.

Het nieuwe systeem FS3 vangt dus de verliezen van al deze lopende NFS2-leningen niet op. 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 gekocht en gebouwd als De Mandel, geen enkele SHM voelt deze problematiek dan ook 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 om oude alleenstaande, onverhuurbare woningen te verkopen.

### **10.12.3 ONDERHOUDS- EN RENOVATIEPLANNING**

De financiële planning van september 2014 benadrukte nogmaals de zwakke liquiditeitspositie van De Mandel en het gebrek aan budget voor renovatie vanuit de Overheid. Anderzijds wil De Mandel wel een kwalitatief patrimonium verhuren. Daarom werd beslist om een herbouw- en verkoopplanning op te stellen, waarbij alle woningen van de jaren '50, '60, '70 en '80 werden geëvalueerd. Deze planning werd in juni 2013 goedgekeurd. Naar aanleiding van deze planning en rekening houdend met de beschikbare (beperkte) budgetten die vrijkomen uit de verkoop van oude huurwoningen, werd een nieuwe onderhouds- en renovatieplanning opgesteld die werd goedgekeurd in mei 2014.

Wegens de heel beperkte budgetten die hiervoor voorzien kunnen worden, zijn deze uit te voeren werken echter het uiterste minimum. Ze zijn geen onderdeel van gestructureerde preventieve werken om het patrimonium als goed onderhouden woningen te kunnen beschouwen.

Daarnaast zullen de woningen die op de herbouw- en verkoopplanning staan, een planning die gaat tot na 2030, niet voldoen aan de normen van ERP 2020, doordat er geen grote investeringen meer gebeuren in deze woningen. Behalve voor het ontbreken van isolatie is tot op heden echter nog niet duidelijk hoe de ERP-normen zullen afgedwongen worden.

De middelen uit de verkoop van oude, alleenstaande onverhuurbare woningen blijven maw broodnodig om te kunnen werken aan de kwaliteit van het patrimonium.

#### 10.12.4 VERKOOP VAN KOOPWONINGEN

De Mandel is voor het financieel beleid heel sterk afhankelijk van het overheidsbeleid. De huurprijzen liggen door de invoering van het Kaderbesluit Sociale Huur volledig vast, het Financieringsbesluit legt alles vast omtrent financiering, subsidies, plafonds,... Daarnaast legt de overheid een objectief op van het aantal te behalen nieuwbouwwoningen.

De GSC moet instaan voor de mogelijke verliezen die hieruit voortvloeien, doch uit berekeningen blijkt dat De Mandel ten vroegste in 2017 beroep zal kunnen doen op deze subsidie.

Bijgevolg dient De Mandel zelf actie te ondernemen om de structurele verliezen op te vangen.

Eén van deze acties waarop De Mandel de laatste jaren steeds meer heeft ingezet, is het bouwen 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. Bijgevolg dient bij elke nieuwe grondverwerving kritisch nagedacht te worden over de rendabiliteit van het te realiseren project.

Maar met het nieuwe regeerakkoord van de Vlaamse Regering 2014-2019 komt deze beleidsbeslissing in het gedrang. De Vlaamse Regering wil verdere uitvoering geven aan het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het vooropgestelde groeipad realiseren, weliswaar verlengd tot 2025. Maar de bouw van koopwoningen wordt niet langer ondersteund via subsidies.

Bijgevolg vallen 3 subsidies weg voor het bouwen van koopwoningen, meerbepaald

- de subsidie verwerving voor de aankoop van de grond
- de subsidie sloop en infrastructuur
- de subsidie bouw

Dit betekent dat heel wat nieuwe projecten hierdoor veel duurder zullen zijn, en de verkoopprijzen bijgevolg stukken hoger, wat de verkoopbaarheid ervan in het gedrang brengt. Mogelijks kunnen de koopwoningen niet meer rendabel worden verkocht.

Volgens berekeningen van de VLEM zal de verkoopprijs van een sociale woning met € 25.432 tot € 55.440 stijgen door het wegvallen van de subsidies.

De Vlaamse Regering zou wel een nieuw kader ontwerpen voor het realiseren en verkopen van sociale koopwoningen.

Verdere onderhandelingen dienen afgewacht te worden, vooraleer hierover definitieve beslissingen kunnen worden genomen.

### 10.13 CORPORATE GOVERNANCE

---

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance ( transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid ).

In 2014 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 57.090,93 (tegenover € 53.915,55 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 5.200,28 (tegenover € 4.144,08 vorig jaar).

Ingevolge de aanstelling van de directeur, mevrouw Stefanie Vandenabeele, op 04/09/2012 heeft de raad van bestuur op 23/10/2012 zijn akkoord gegeven om de weddenschaal A215 met 5 jaar geldelijke

anciënniteit toe te kennen. Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het Agentschap Inspectie RWO om ook het loon van de directeur jaarlijks in het jaarverslag op te nemen.

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

## **10.14 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 vroeg 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 werd er een zitpenning van 174,59 euro per vergadering uitgekeerd.

Vanaf 1 januari 2015 wordt er een zitpenning van 178,08 euro per vergadering uitgekeerd

Vanaf 1 januari 2016 zal er een zitpenning van 181,64 euro per vergadering uitgekeerd worden.

Deze zitpenning voldoet aldus aan de regel dat het bedrag niet hoger mag zijn dan het hoogste bedrag aan presentiegelden dat aan de gemeenteraadsleden van een gemeente binnen het werkgebied van De Mandel wordt toegekend.

## **10.15 UITSTEL SAMENSTELLING NIEUWE RAAD VAN BESTUUR**

---

De samenstelling van een nieuwe raad van bestuur overeenkomstig de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt uitgesteld tot ten laatste de algemene vergadering waarop de jaarrekening van het jaar 2018 wordt neergelegd (uiterlijk op 1 juli 2019).







# VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RvB



# UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 14 APRIL 2015

### Bijzonder verslag sociaal oogmerk

Overeenkomstig artikel 661,6° van het Wetboek van vennootschappen en overeenkomstig artikel 29 van de statuten dient de raad van bestuur een speciaal verslag op te stellen over de wijze waarop de vennootschap het maatschappelijk doel heeft verwezenlijkt dat zij krachtens artikel 3 van de statuten heeft gesteld. Dit verslag toont met name aan dat de uitgaven met betrekking tot investeringen, werkingskosten en vergoedingen derwijze zijn opgevat dat zij de verwezenlijking van het voormelde doel bevorderen, overeenkomstig de criteria uiteengezet in de statutaire bepaling die in de verdeling van de winst voorziet.

Artikel 3 van de statuten bepaalt:

*De sociale huisvestingsmaatschappij voert binnen haar werkgebied de volgende opdrachten uit:*

*1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;*

*2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;*

*3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.*

*Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.*

De leden van de raad van bestuur bevestigen dat er regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de goede uitvoering van het doel van de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van de statuten.

De leden van de raad van bestuur benadrukken dat het voornaamste oogmerk niet bestaat in het verlenen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan de vennoten. Voor wat betreft het jaar 2014 wordt er voor een bedrag van 1.905,53 euro dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur hebben hierbij vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen er steeds op gericht waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2014 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 2014 werd een bedrag van € 2.364.609,50 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.351.065,95.

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 DE VENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014**

Mevrouwen,  
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014 en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.



## VERSLAG OVER DE JAARREKENING - OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap CVBA De Mandel over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 394.751.333 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 2.629.327.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening*

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

### *Verantwoordelijkheid van de commissaris*

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### *Oordeel zonder voorbehoud*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap CVBA De Mandel per 31 december 2014, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

## **VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- 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.

Gedaan te Brugge op 14 april 2015

Burg. BVBA Van Cauter - Saeys & Co, Bedrijfsrevisorenkantoor  
Vertegenwoordigd door de Burg.B.V.B.A J. Degryse – bedrijfsrevisor  
Vertegenwoordigd door de heer J. Degryse – zaakvoerder

## 11.3 JAARREKENING 2014

---