

# INHOUDSTAFEL



# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>3</b>
<b>0. AFKORTINGEN</b> .....	<b>16</b>
<b>I. DE MANDEL: WEGWIJS</b> .....	<b>19</b>
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL .....	19
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL .....	20
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31/12/2011 .....	21
1.3.1 Voorzitter.....	21
1.3.2 Ondervoorzitter .....	21
1.3.3 Leden21 .....	
1.3.4 Directiecomité.....	24
1.4 AANDEELHOUDERS .....	25
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....	28
1.5.1 In vennootschappen.....	28
1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis .....	28
1.5.1.2 NV Volksbelang – Thuis Best.....	28
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk.....	28
1.5.2.1 VVH.....	28
1.5.2.2 VLEM.....	28
1.5.2.3 SVK regio Roeselare.....	28
1.5.3 In OCMW-verenigingen.....	29
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....	29
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI ) .....	29
1.5.4 In andere .....	29
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen .....	29
1.5.4.2 Lokale Woonraad Roeselare .....	29
1.5.4.3 Gecoro's (Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening).....	29
1.5.4.4 Lokaal Woonoverleg.....	29
<b>2 AANDACHTSPUNTEN IN 2011</b> .....	<b>33</b>
2.1 FINANCIERING VAN DE SOCIALE HUURSECTOR : NFS2, GSC EN BEHEERSVERGOEDING VMSW ....	33
2.2 DE MANDEL REALISEERDE 3 JAAR NA ELKAAR HET MEESTE SOCIALE WONINGEN IN VLAANDEREN .	34
2.3 NIEUWE BOUWCONCEPTEN .....	35
2.4 MELDPUNTEN IN DE APPARTEMENTSGEBOUWEN VAN DE MANDEL.....	36
2.5 IS DE WERKELIJKHEID VAN DE SOCIALE LAST (DECREET GROND- EN PANDENBELEID) OOK DE WENSELIJKHEID ?.....	36
2.6 KRUIPSNELHEID .....	37
2.7 DALENDE VERKOOP VAN HUURWONINGEN.....	38
2.8 WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN.....	39
2.9 ENERGIERENOVATIEPROGRAMMA 2020 VLAAMSE REGERING.....	40
2.10 WACHTLIJSTEN GROEIEN AAN – MINISTER BEPERKT KEUZEVRIJHEID.....	41
2.11 WIJZIGINGEN AAN SOCIALE HUURPRIJSBEREKENING PER 1/1/2012 .....	41
2.12 VLAAMS BUDGET VOOR SOCIALE KOOPWONINGEN WAS (IN 2010 EN 2011) TE RUIM VOOR HET AANTAL PROJECTEN.....	42

2.13	BEVOLKING VINDT DAT MISBRUIKEN EN ONTERECHT GEBRUIK VAN SOCIALE WONING NIET WORDEN AANGEPAKT .....	43
<b>3</b>	<b>BOUWACTIVITEITEN .....</b>	<b>47</b>
3.1	OPLEVERINGEN .....	47
3.1.1	<i>Definitieve opleveringen</i> .....	47
3.1.1.1	Ardoois, Boncquetstraat - 1 huurwoning (draineringswerken nr. 36) .....	47
3.1.1.2	Gits (Hooglede), Bollestraat - 1 huurwoning (rioleringswerken nr. 23 b) .....	47
3.1.1.3	Roeselare, Mariastraat / Beversesteenweg - 19 huurappartementen (nieuwbouw) .....	47
3.1.1.4	Dadizele (Moorslede), Mandellaan - 10 huurwoningen (nieuwbouw) .....	47
3.1.1.5	Torhout, Garonnestraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw) .....	47
3.1.1.6	Poperinge, Lodewijk Maekeblidestraat / Vaux-sous-Chèvremontstraat - 7 huurwoningen (vervangingsbouw) .....	47
3.1.1.7	Gits (Hooglede), Koolskampstraat - 17 huurwoningen (installatie CV & technieken) .....	48
3.1.1.8	Gits (Hooglede), Koolskampstraat - 17 huurwoningen (ruwbouw) .....	48
3.1.1.9	Roeselare, Rumbeksesteenweg - 5 huurwoningen, 11 garages (nieuwbouw en renovatie) .....	48
3.1.1.10	Poperinge, Korte Reningelststraat - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 26) .....	48
3.1.1.11	Hooglede, Uilenspiegelstraat / Katelijnestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw) .....	48
3.1.1.12	Poperinge, Duinkerkestraat/Gouverneur Vramboutplein - 12 koopappartementen (nieuwbouw) .....	48
3.1.1.13	Poperinge, Duinkerkestraat / Gouverneur Vramboutplein - 36 huurappartementen (nieuwbouw) .....	48
3.1.2	<i>Voorlopige opleveringen</i> .....	49
3.1.2.1	Koekelare, Zuidstraat / Sterrestraat / Veldstraat - 12 huurappartementen (vervangingsbouw) .....	49
3.1.2.2	Oostnieuwkerke (Staden), Broeierijstraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw) - (aankoop goede woning) .....	49
3.1.2.3	Roeselare, Ardooisesteeweg / Mandellaan - 19 huurappartementen, 19 garages (vervangingsbouw) .....	49
3.1.2.4	Diksmuide, Graanstraat / Lijnzaadstraat / Koolzaadstraat - 24 huurwoningen (nieuwbouw) .....	49
3.1.2.5	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Leliestraat / Fabiolalaan - 5 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw) .....	50
3.1.2.6	Roeselare, Sneyssenstraat - 13 garages (nieuwbouw) .....	50
3.1.2.7	Hooglede, Bruggestraat - 9 huurappartementen (nieuwbouw) - (aankoop goede woning) .....	50
3.1.2.8	Roeselare, Sneyssensstraat/Klokke-Roelandstraat - 18 garages (nieuwbouw) .....	50
3.1.2.9	Vlamertinge (leper), Poperingseweg - 1 huurwoning (renovatie nr 499) .....	50
3.1.2.10	Diksmuide, Ijzerlaan / Gasthuisstraat (afwerking aangekochte appartementen) .....	51
3.1.2.11	Oostvleteren (Vleteren), Edmond Devloostraat / Oude Reningeweg - 8 huurwoningen (nieuwbouw) .....	51
3.1.2.12	Diksmuide, Lange Veldstraat - 24 huurwoningen (nieuwbouw) .....	51
3.1.2.13	Ledegem, Stationsstraat (sloop) .....	51
3.1.2.14	Roeselare, Ardooisesteeweg / Mandellaan / Koornstraat - 13 huurwoningen, 36 huurappartementen, 50 garages (nieuwbouw) .....	51
3.1.2.15	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot - 8 koopwoningen (nieuwbouw) .....	52
3.1.2.16	Beveren (Roeselare), Hazelstraat / Heidestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw) .....	52
3.1.2.17	Staden, de Carninstraat - 21 huurappartementen (nieuwbouw) .....	52
3.1.2.18	Roeselare, Sneyssenstraat / Vikingstraat - 12 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie) .....	52
3.1.2.19	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Blikstraat - 1 huurwoning, 1 garages (vervangingsbouw nr 24) .....	53
3.1.2.20	Poperinge, Keikopwijk - 3 huurwoningen (renovatie) .....	53
3.1.2.21	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Nieuwplaats - 12 huurappartementen, 11 garages (vervangingsbouw) .....	53
3.1.2.22	Meulebeke, Wetstraat / Pittemstraat - 1 huurwoning, 13 huurappartementen, 20 garages (vervangingsbouw) .....	53
3.1.2.23	Roeselare, Cichoreistraat - 7 huurappartementen, 7 garages (vervangingsbouw) .....	54
3.1.2.24	Meulebeke, Tuinwijk - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 15) .....	54
3.1.2.25	Staden, Grote Veldstraat/Glasstraat - 7 huurwoningen, 4 garages (vervangingsbouw) .....	54
3.1.3	<i>Opleveringen infrastructuur</i> .....	54
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2011 .....	55
3.2.1	Diksmuide, Ijzerlaan / Gasthuisstraat - 27 huurappartementen, 18 garages (nieuwbouw (afwerking)) .....	55
3.2.2	Houthulst, Broeders Xaverianenstraat - 13 huurappartementen, 10 garages (nieuwbouw) .....	55
3.2.3	Houthulst, Kerkstraat / Printaniastraat - 7 huurappartementen (nieuwbouw) .....	56
3.2.4	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Kerkstraat - 10 huurwoningen, 10 garages (nieuwbouw) .....	56
3.2.5	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint Juliaanstraat - 11 huurappartementen, 4 garages (vervangingsbouw) .....	57

3.2.6	Meulebeke, KASTEELSTRAAT / Kapellestraat / ASTRIDLAAN – 46 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW).....	57
3.2.7	Meulebeke, Astridlaan - 24 huurappartementen, 11 koopwoningen, 24 garages (nieuwbouw).....	58
3.2.8	Meulebeke, David Verbekestraat / Edgar van Baveghemstraat - 22 koopwoningen (nieuwbouw).....	59
3.2.9	Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	59
3.2.10	Oostnieuwkerke (Staden), Kouterstraat / Vlasbloemstraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	60
3.2.11	Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat - 1 huurwoning, 1 garages (vervangingsbouw nr 10).....	60
3.2.12	Poperinge, Bomenstraat - 22 huurwoningen (nieuwbouw).....	61
3.2.13	Poperinge, Bomenstraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	61
3.2.14	Roeselare, Brugsesteenweg - 28 huurappartementen (nieuwbouw (ruwbouw)).....	62
3.2.15	Roeselare, Collievijverpark - 32 huurappartementen, 44 garages.....	62
3.2.16	Roeselare, Groenestraat (ruwbouw).....	63
3.2.17	Roeselare, Groenestraat (installatie technieken).....	64
3.2.18	Roeselare, Groenestraat (nieuwbouw (afwerking)).....	64
3.2.19	Roeselare, Groenestraat (installatie CV).....	64
3.2.20	Roeselare, Henri Horriestraat / Hendrik Consciencestraat - 1 huurwoning, 16 huurappartementen, 1 handelsruimte (nieuwbouw).....	65
3.2.21	Roeselare, O.L. Vrouwstraat / Sint-Hubrechtsstraat - 36 huurappartementen, 31 garages (vervangingsbouw).....	65
3.2.22	Roeselare, Herentalslaan / Mandellaan - 12 huurwoningen, 3 garages (vervangingsbouw).....	66
3.2.23	Roeselare, Meensesteenweg - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	66
3.2.24	Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat - 36 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	67
3.2.25	Roeselare, Kattenstraat / Désiré Mergaertstraat - 48 huurappartementen, 50 garages (vervangingsbouw) 67	
3.2.26	Roeselare, Prins Albertstraat / Spoorweglaan - 20 huurwoningen, 20 garages (nieuwbouw).....	68
3.2.27	Roeselare, Gitsstraat / Bobijnstraat - 18 huurwoningen (vervangingsbouw).....	68
3.2.28	Roeselare, Kasteelstraat / Sint-Elooisstraat / Tumulusstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	69
3.2.29	Ruiselede, Ommegangstraat / Cyriel Verhaegheplein - 17 koopwoningen.....	70
3.2.30	Rumbeke (Roeselare), Blinde-Rodenbachstraat - 1 huurwoning, 3 garages (vervangingsbouw nr 136).....	70
3.2.31	Rumbeke (Roeselare), Ieperseweg - 2 huurwoningen, 2 garages.....	71
3.2.32	Sint Elooï-Winkel (Ledegem), Dorpsplein / Rollegem Kapelsestraat - 23 huurappartementen (vervangingsbouw).....	71
3.2.33	Staden, Ieperstraat - 20 huurappartementen (vervangingsbouw).....	72
3.2.34	Staden, Paul Billietstraat - 12 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	72
3.2.35	Torhout, Theemsstraat/Amazonestraat - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	73
3.3	AANBESTEDINGEN BOUWPROJECTEN.....	74
3.3.1	Diksmuide, IJzerlaan / Gasthuisstraat - 27 huurappartementen, 18 garages (nieuwbouw (afwerking van aangekochte appartementen)).....	74
3.3.2	Houthulst, Kerkstraat / Printaniastraat - 7 huurappartementen (nieuwbouw).....	74
3.3.3	Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 2 huurwoningen, 12 garages (nieuwbouw).....	75
3.3.4	Ledegem, Stationsstraat (sloop).....	75
3.3.5	Poperinge, Bomenstraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	75
3.3.6	Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat - 36 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	75
3.3.7	Roeselare, Gitsstraat / Bobijnstraat - 18 huurwoningen (vervangingsbouw).....	76
3.3.8	Roeselare, Groenestraat (installatie CV).....	76

3.3.9	Roeselare, Groenestraat (installatie technieken).....	77
3.3.10	Roeselare, Groenestraat (nieuwbouw (afwerking)).....	77
3.3.11	Roeselare, Groenestraat (lift).....	77
3.3.12	Staden, Koornbloemweg / Lelieweg / Krokusweg - 16 huurwoningen, 16 koopwoningen, 32 garages (nieuwbouw).....	78
3.3.13	Torhout, Theemsstraat/Amazonestraat - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	78
3.3.14	Zonnebeke, Langemarkstraat / Albertstraat - 25 huurwoningen, 5 koopwoningen (nieuwbouw).....	78
3.4	CBO-PROJECTEN IN VOORBEREIDING.....	79
3.4.1	CBO 2007.....	79
3.4.1.1	Rumbeke, Knokuilstraat.....	79
3.4.2	CBO 2008.....	79
3.4.2.1	Roeselare, Rijselstraat/Meensesteenweg.....	79
3.4.3	CBO 2009.....	80
3.4.3.1	Poperinge, Werf.....	80
3.4.3.2	Roeselare, Kokelaarstraat.....	81
3.4.4	CBO 2010.....	81
3.5	GRONDEN.....	82
3.5.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	82
3.5.2	Aankoop goede woningen.....	83
3.5.2.1	Oostnieuwkerke, Broeierijstraat.....	83
3.5.2.2	Hooglede, Bruggestraat.....	83
3.5.2.3	Torhout, Lichterveldestraat.....	83
3.5.2.4	Roeselare, Noordstraat.....	84
3.5.2.5	Roeselare, Krekelstraat.....	84
3.5.2.6	Hooglede, Voskensstraat.....	84
3.5.2.7	Torhout, Prosper Moncareystraat.....	85
3.5.2.8	Roeselare, Veldstraat.....	86
3.5.2.9	Hooglede, Bruggestraat.....	86
3.5.2.10	Niet – weerhouden projecten.....	86
3.5.3	Verwerving van gronden.....	86
3.5.3.1	Beselare, Kerkplein.....	86
3.5.3.2	Ruiling Diksmuide.....	87
3.5.3.3	Gits, Stationsstraat.....	87
3.5.3.4	Gits, Koolskampstraat.....	88
3.5.3.5	Koekelare, Stationsstraat/Noordomstraat.....	88
3.5.3.6	Ledegem, Stationsstraat 39.....	88
3.5.3.7	Meulebeke, Kerkemeersen fase 2.....	89
3.5.3.8	Moorslede, Passendaalsestraat.....	89
3.5.3.9	Roeselare, Collievijverpark ruiling.....	90
3.5.3.10	Roeselare, Koornstraat 21.....	90
3.5.3.11	Roeselare, Mandellaan 54.....	91
3.5.3.12	Roeselare, Rijselstraat/Meensesteenweg.....	91
3.5.3.13	Rollegem-Kapelle, Bogaardwegel.....	92
3.5.3.14	Roeselare, Sneyssensstraat.....	92
3.5.3.15	Rumbeke, Sint-Rochusstraat.....	92
3.5.3.16	Staden, Ieperstraat.....	93
3.5.3.17	Ooigem (Vielsbeke), Voetweg.....	93
3.5.3.18	Torhout, Lichterveldestraat.....	94
3.5.3.19	Oostnieuwkerke, Broeierijstraat.....	94
3.5.3.20	Hooglede, Bruggestraat.....	94
3.5.4	Geplande grondaankopen.....	94
3.5.5	Verkoop van gronden.....	96
3.5.5.1	Diksmuide, Lange Veldstraat.....	96
3.5.5.2	Oost-Vleteren (Vleteren), E. Devloostraat.....	97
3.5.5.3	Roeselare, Brugssteenweg.....	97
3.5.5.4	Roeselare, Collievijverpark.....	97

3.5.5.5	Ruiselede, Ommegangstraat.....	97
3.5.5.6	Staden, Ieperstraat.....	98
3.5.6	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein</i> .....	98
3.5.6.1	Beveren (Roeselare), Onledeplein / Noordmolenstraat.....	98
3.5.6.2	Lichtervelde, Guido Gezellelaan.....	98
3.5.6.3	Poperinge, O.L.Vrouw Haeghebaerehoek.....	98
3.5.6.4	Roeselare, Achiel Denysstraat.....	98
3.5.6.5	Staden, Paul Billietstraat (Oude Tramweg fase 2).....	98
3.5.7	<i>Inventarisatie van restgronden</i> .....	99
<b>4</b>	<b>GEBOUWENBEHEER</b> .....	<b>102</b>
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	102
4.1.1	<i>De opdeling</i> .....	102
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen</i> .....	102
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen</i> .....	102
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	102
4.1.3.1.1	Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in 2011: werkgebied De Mandel....	103
4.1.3.2	Onderhoud aan liften.....	103
4.1.3.2.1	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.....	104
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken.....	104
4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2011.....	104
4.1.3.3.2	Aanbesteding in 2010, uitgevoerd in 2011 door Jodecor bvba.....	105
4.1.3.3.3	Aanbesteding in 2011 en zal worden uitgevoerd 2012.....	105
4.1.3.4	Onderhoud gemene delen van appartementen.....	105
4.1.4	<i>Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis</i> .....	106
4.1.5	<i>Planmatig onderhoud en herstellingen</i> .....	106
4.2	DE MELDING.....	107
4.2.1	<i>Inhoud</i> .....	107
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2011.....	108
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2011.....	108
4.2.1.3	Aantal meldingen per gemeente en het gemiddelde per wooneenheid, inclusief diegene in het kader van raamovereenkomsten en aanbestedingen.....	108
4.3	DE WERKOPDRACHT.....	110
4.3.1	<i>Inhoud</i> .....	110
4.3.2	<i>Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand</i> .....	110
4.3.3	<i>Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand</i> .....	111
4.3.4	<i>Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i> .....	111
4.3.5	<i>Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i> .....	112
4.3.6	<i>Werkopdrachten in eigen beheer</i> .....	112
4.3.7	<i>Werkopdrachten per aannemer</i> .....	112
4.3.7.1	Raamovereenkomst herstellen van buitenverhardingen.....	113
4.3.7.2	Raamovereenkomst herstellen van binnenvloeren.....	113
4.3.7.3	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 1.....	113
4.3.7.4	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 2.....	113
4.3.7.5	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer.....	113
4.4	VERANDERINGSWERKEN.....	115
4.5	NACALCULATIE EN PATRIMONIUMINVENTARISATIE.....	116
4.6	DE GRIJZE LIJST.....	117
4.6.1	<i>Reden en ontstaan</i> .....	117
4.6.2	<i>De grijze lijst in 2011</i> .....	117
4.6.2.1	Nazichten in 2011.....	118
4.7	VERZEKERINGEN.....	118

4.7.1	Schade aan de gevel in de Sparstraat 3 Roeselare .....	118
4.7.2	Gevel en voortuin vernield in de Ieperseweg 75 Roeselare - Beitem .....	119
4.7.3	Waterschade bij de buur (eigenaar) Mandellaan 29 Meulebeke .....	119
4.7.4	Aanrijding tegen muur garage 8 Sint Elooisplein Roeselare.....	120
4.7.5	Tuin en afsluiting vernield Sportlaan 36 Beselare .....	120
4.7.6	Ingedeukte garagepoort Amazonestraat 12 Torhout .....	120
4.7.7	Waterschade in de L. De Boningestraat 6 te Diksmuide .....	120
4.7.8	Waterschade in de Sneyssestraat 44 Roeselare.....	121
4.7.9	Pleisterwerk afgevallen in de Kattenstraat 181 Roeselare.....	121
4.7.10	Gesprongen leiding aan de cv ketel Ridderstraat 29 Roeselare.....	121
4.7.11	Stormschade in Hoge Weide en Bloemdale Boezinge.....	121
4.7.12	Aanrijding aan regenafleider en dakgoot Pioenweg 1 Poperinge .....	121
4.7.13	Brand in Koer Vanthuyne 5 Torhout.....	121
4.7.14	Waterschade in de Sint Maartensstraat 25 Westvleteren .....	122
4.7.15	Wateroverlast bij de buur eigenaar Fierheidstraat 28 Roeselare .....	122
<b>5</b>	<b>KREDIETVERLENING .....</b>	<b>126</b>
5.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....	126
5.1.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1970 tot en met 2011 .....	127
5.1.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag .....	128
5.1.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1981 tot en met 2011 .....	129
5.1.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	130
5.2	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN .....	130
5.2.1	Koopwoningen Hooglede .....	130
5.2.2	Koopwoningen Rollegem-Kapelle .....	130
5.2.3	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen .....	130
<b>6</b>	<b>VERKOOP .....</b>	<b>134</b>
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN .....	134
6.1.1	Verkochte woningen in 2011 .....	134
6.1.1.1	Het overdrachtenbesluit .....	134
6.1.1.2	Nieuwe BTW reglementering vanaf 1 januari 2011 .....	134
6.1.1.3	Hooglede – Katelynstraat huisnummers 2 t.e.m.16 – 8 koopwoningen.....	135
6.1.1.4	Langemark – Papaverweg huisnummers 107 t.e.m. 113 – 4 koopwoningen .....	136
6.1.1.5	Rollegem-Kapelle – Leliestraat lot 8 t.e.m. lot 14 – 7 koopwoningen .....	136
6.1.1.6	Sint Eloois Winkel – Stenen Stampkot lot 14a t.e.m. lot 14h – 8 koopwoningen .....	137
6.1.2	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1981 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	138
6.1.3	Overzicht realisaties verkoop koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1969 .....	140
6.1.4	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	142
6.1.5	Actualisatie van de registers.....	144
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....	144
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen .....	144
6.2.2	Verkoop huurwoningen in 2011 (vooroorlogs/naoorlogs) .....	145
6.2.3	Evolutie van de verkopen sinds 1997 (per gemeente).....	146
6.2.4	Evolutie van de verkopen sedert 1969 .....	147
6.2.5	Netto verkoopopbrengst naar ouderdom woning.....	148
6.2.6	Samenstelling van de verkoopopbrengst.....	148



6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS .....	148
6.3.1	Aantal verkochte sociale kavels .....	148
6.4	WEDERVERKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE .....	149
<b>7</b>	<b>VERHURING.....</b>	<b>155</b>
7.1	PATRIMONIUM .....	155
7.2	SOCIALE VERHURING .....	155
7.2.1	Verhouding verhuurder sociale woningen en totaal aantal entiteiten .....	155
7.2.2	De sociale huurprijsberekening.....	156
7.2.2.1	De oude huurprijsberekening (tot 31 december 2007) .....	156
7.2.2.2	De nieuwe huurprijsberekening (volgens het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007) .....	157
7.2.2.3	Overgang (voor de huurprijs 2008 , 2009 en 2010).....	157
7.2.2.4	Huurprijsberekening 2011 .....	158
7.2.2.5	Huurprijsberekening 2012 .....	158
7.2.3	Reële huuropbrengst.....	158
7.2.4	De inkomens van de huurders .....	159
7.2.4.1.1	Aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.....	159
7.2.5	Huurvermindering grote gezinnen – korting voor personen ten laste .....	161
7.2.6	Domus Flandria woningen .....	161
7.2.7	Huurachterstallen.....	161
7.2.7.1	Procedure huurachterstallen.....	161
7.2.7.2	Procedure huurachterstallen zittende huurders.....	162
7.2.7.2.1	Opvolgingssysteem dossiers .....	162
7.2.7.2.2	Eerste aanmaningsbrief.....	162
7.2.7.2.3	Ingebrekestellingsbrief .....	162
7.2.7.2.4	Afbetalingsplan/andere afspraak.....	162
7.2.7.2.5	Gerechtelijke procedure .....	163
7.2.7.2.5.1	Procedure in verzoening.....	163
7.2.7.2.5.2	Procedure ten gronde.....	163
7.2.7.2.6	Vonnis vrederechter .....	163
7.2.7.2.7	Collectieve schuldenregeling .....	164
7.2.7.2.8	Verwittiging van OCMW.....	164
7.2.7.3	Procedure huurachterstallen vertrokken huurders.....	164
7.2.7.4	Procedure waarderingsregels mbt het boeken van dubieuze debiteuren en waardeverminderingen..	165
7.2.7.5	Toerekening van betalingen.....	165
7.2.7.6	Aanpak in 2011 .....	165
7.2.7.7	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen.....	166
7.2.7.8	Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente .....	169
7.2.7.9	Zittende huurders met achterstal – resultaten van de nieuwe aanpak.....	171
7.2.7.9.1	Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2011 .....	171
7.2.7.9.2	Evolutie van het aantal dossiers huurachterstallen ten opzichte van het aantal lopende verhuringen in de loop van 2011 .....	172
7.2.7.9.3	Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2011 .....	172
7.2.7.9.4	Uithuiszetting .....	173
7.2.7.10	Samenwerkingsverbanden.....	174
7.2.7.10.1	OCMW .....	174
7.2.7.10.2	Schuldbemiddelaars.....	174
7.2.8	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....	174
7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	175
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE.....	175
7.5	HANDELSHUUR.....	176
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING .....	177
7.7	LEEGSTAND.....	177

7.7.1	Vroeger verhuurde woningen/ appartementen die nu tijdelijk leegstaan.....	177
7.7.2	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	178
7.7.3	Onverhuurbare woningen met bouw- en renovatiewerken.....	178
7.7.4	Verdeling leegstand van vroeger verhuurde woningen per deelgemeente.....	181
7.7.5	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die nog niet verhuurd zijn.....	181
7.7.6	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die nog niet verhuurbaar zijn wegens ontbrekendel vertraagde omgevingswerken.....	182
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK .....	182
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN .....	182
7.9.1	Overzicht per deelgemeente van woningen en appartementen die voor het eerst in huur zijn genomen	182
7.9.2	Overzicht van de bestaande woningen waarvan de huurovereenkomst werd opgezegd en de toewijzing voorgelegd werd aan de raad van bestuur .....	183
7.9.3	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 ( nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	185
7.9.4	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	185
7.9.4.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen).....	186
7.9.4.2	Verdeling naar gezinsgrootte volgens deelgemeente.....	187
7.9.4.3	Verdeling volgens inkomensgroep en per deelgemeente.....	188
7.9.4.4	Toewijzing aan niet-belgen volgens land van herkomst.....	190
7.9.4.5	Onderverdeling volgens nationaliteit/herkomst .....	190
7.9.5	Bezetting van de woningen volgens aantal personen ten laste.....	191
7.9.6	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW .....	192
7.9.6.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2011:.....	193
7.9.7	Woongelegenheden per type.....	193
7.10	KANDIDAAT – HUURDERS .....	195
7.10.1	Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007.....	195
7.10.2	Het reparatiebesluit.....	196
7.10.3	Inschrijvingen.....	196
7.10.3.1	Tabel inschrijving kandidaat-huurders 2011.....	196
7.10.3.2	Tabel met overzicht aanvragen tot afwijking.....	198
7.10.3.3	Aantal nieuwe inschrijvingen door vreemdelingen per gemeente.....	199
7.10.4	Toewijzing aan kandidaat huurders.....	200
7.10.5	Tweejaarlijkse actualisatie .....	200
<b>8</b>	<b>ORGANISATIE.....</b>	<b>205</b>
8.1	PERSONEEL.....	205
8.1.1	Statuut personeel.....	205
8.1.2	Evolutie in 2011 .....	205
8.1.2.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	205
8.1.2.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten .....	206
8.1.2.3	Stages .....	206
8.1.2.4	Lokale Diensteneconomie/ Sociale tewerkstelling.....	206
8.1.2.5	Jobstudenten .....	206
8.1.2.6	Tijdelijke tewerkstelling (uitzendkrachten).....	206
8.1.3	Personeelssamenstelling .....	207
8.1.4	Evolutie personeelsbezetting.....	209
8.1.4.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 - 2011 .....	209
8.1.4.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2011 .....	209
8.2	ONDERNEMINGSPLAN .....	210
8.3	INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE.....	210

8.3.1	Telefonie.....	210
8.3.2	Informatica.....	210
8.3.2.1	Hardware.....	210
8.3.2.2	Software.....	210
8.3.3	Communicatie.....	211
8.3.3.1	Opleiding Klare Taal.....	211
8.3.3.2	Brochures.....	211
8.3.3.3	Webstek.....	211
8.3.3.4	Nieuwsbrief.....	212
8.4	RAAD VAN BESTUUR.....	213
8.5	DIRECTIECOMITÉ.....	213
8.6	VOORBEREIDEN BOUW VAN NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224.....	213
8.7	WAGENPARK.....	215
8.8	SOCIAAL VERSLAG.....	215
8.8.1	Loketfunctie.....	215
8.8.2	Zitdagen.....	215
8.8.2.1	Overzicht zitdagen Diksmuide (eerste maandag van de maand).....	217
8.8.2.2	Overzicht zitdagen Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand).....	218
8.8.2.3	Overzicht zitdagen Lichtervelde (laatste dinsdag van de maand) – vanaf 1 juni 2008.....	219
8.8.2.4	Overzicht zitdagen Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	220
8.8.2.5	Overzicht zitdagen Torhout (laatste dinsdag van de maand).....	221
8.8.2.6	Overzicht zitdagen Staden (eerste woensdag van de maand).....	222
8.8.2.7	Evolutie van de raadplegingen.....	223
8.9	KLACHTENBEHANDELING.....	223
8.9.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet).....	223
8.9.1.1	Aard van de klachten.....	223
8.9.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	224
8.9.2	Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...).....	224
8.9.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	224
8.9.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder.....	225
8.9.2.3	Meldingen over hinder.....	226
8.9.2.3.1	Soorten hinder.....	226
8.9.2.3.2	Hinder veroorzaakt door:.....	227
8.10	TWEEZIJDIG.....	227
8.10.1	Huurdersadviesraad.....	227
8.10.1.1	Advies overlast.....	227
8.10.1.2	Bijeenkomsten 2011.....	228
8.10.1.3	Leden 2011.....	229
8.10.2	Het informatiebeleid.....	229
8.10.3	Meldpunten.....	229
8.10.3.1	Werking.....	229
8.10.3.2	Meldpunten.....	230
8.10.4	Bewonersvergaderingen.....	230
8.10.4.1	21 februari : Energiejacht Diksmuide.....	230
8.10.4.2	3 maart: infovergadering leerlingen BUSO.....	230
8.10.4.3	28 maart : Seniorenadviesraad Langemark-Poelkapelle.....	231
8.10.4.4	26 april : Algemene vergadering.....	231
8.10.4.5	7 september: bewonersvergadering De Mokker in Koekelare.....	231
8.10.4.6	19 september: daguitstap huurdersadviesraad.....	231
8.10.4.7	21 september: infovergadering Damberdshof.....	231
8.10.4.8	Bewonersvergaderingen nieuwe appartementsgebouwen.....	231
8.10.5	Huisbezoeken.....	232
8.10.6	Research on resident involvement in social housing.....	232

8.11	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN.....	232
8.11.1	Risicoanalyse .....	232
8.11.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse? .....	232
8.11.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie ? .....	233
8.11.2	Risicobeheersing.....	235
8.11.2.1	periodieke vergadering veiligheid.....	235
8.11.3	Netwerkvorming .....	235
8.11.4	De externe dienst preventie en bescherming.....	235
8.11.4.1	Medische onderzoeken.....	235
8.11.4.2	Bedrijfsbezoeken van IKMO .....	236
8.11.5	Opleidingen en onderhoudsopdrachten .....	236
8.11.5.1	Veiligheidsinstructiekaarten voor opleidingen.....	236
8.11.5.2	Veiligheidscontrolelijsten voor onderhoudsopdrachten .....	237
8.11.5.3	Veiligheidskeuringen door externe aannemers.....	237
8.11.6	Allerlei.....	239
8.11.6.1	Arbeidsongevallen .....	239
8.11.6.2	Aankoop nieuwe risicoposten .....	241
8.11.6.3	Indienstellingen .....	241
<b>9</b>	<b>FINANCIËEL .....</b>	<b>245</b>
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	245
9.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2010 en 31.12.2011 .....	245
9.1.2	Woningen in opbouw.....	245
9.1.3	Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw).....	247
9.1.4	Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt) .....	247
9.2	BEHEERSVERGOEDING VOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN.....	248
9.3	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1992- 2011 .....	248
9.4	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1992 -2011 .....	249
9.5	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR .....	250
9.5.1	Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken .....	251
<b>10</b>	<b>ALGEMENE VERGADERING .....</b>	<b>255</b>
10.1	GELDIGHEID BIJENROEPEN VERGADERING .....	255
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG .....	255
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING.....	255
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	255
10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS.....	255
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS .....	255
10.7	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN .....	255
10.8	OVERNAME VAN AANDELEN.....	256
10.9	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT .....	256
10.10	BENOEMEN BESTUURDERS.....	256
10.11	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT. ....	256
10.11.1	Gewestelijke sociale correctie .....	256
10.11.2	Nieuwe kantoren Groenestraat 224 te Roeselare .....	257
10.11.3	De aankoop van gronden – doorlooptijd projecten .....	257
10.11.4	Renovatiestop.....	257

10.11.5	Budgetoverschrijdingen NFS2 en projecten zonder NFS2 .....	257
10.12	CORPORATE GOVERNANCE.....	258
<b>II</b>	<b>BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....</b>	<b>261</b>
<b>BIJLAGEN:</b>	<b>.....</b>	<b>265</b>
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL- HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	265
11.2	JAARREKENING 2011 .....	268

# 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>CBO:</b>	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
<b>CV:</b>	Centrale Verwarming
<b>ERP:</b>	Energie Renovatieprogramma
<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>HMVV:</b>	Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen
<b>HRI:</b>	Huisvestingsdienst Regio Izegem
<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>SVK:</b>	Sociaal Verhuurkantoor
<b>SWW:</b>	Sanitair Warm Water
<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>VVH:</b>	Vereniging van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
<b>WUG:</b>	Woonuitbreidingsgebied
<b>WVI:</b>	West- Vlaamse Intercommunale



# DE MANDEL WEGWIJS

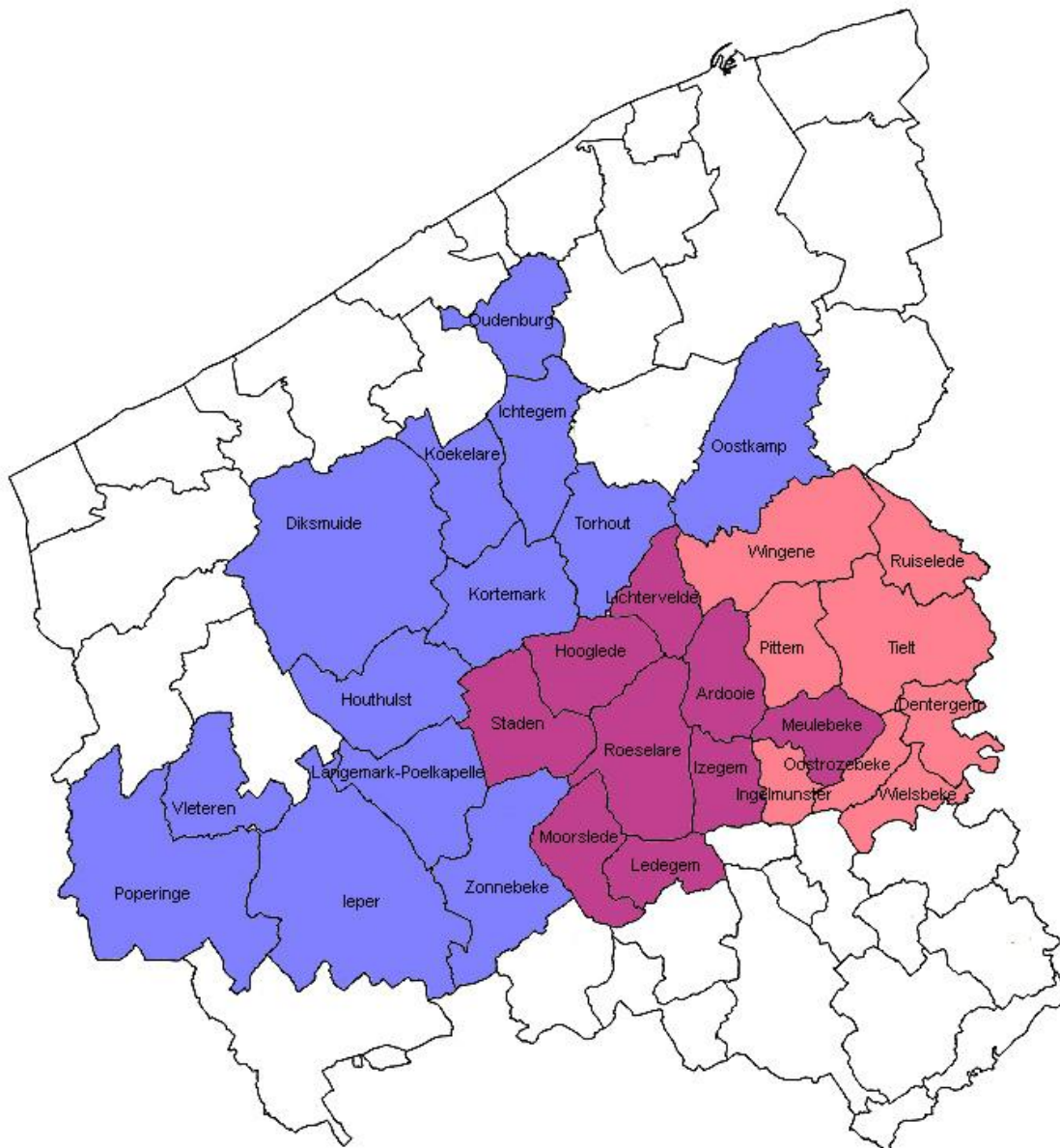


# 1. DE MANDEL: WEGWIJS

## 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.

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



## 1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

---

**Ondernemingsnummer:** 0405.553.535

**B.T.W.** BE 405.553.535

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

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

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

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer IIO77);
- 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 HMWV));
- 28 april 2009: vennootschap heeft vorm aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009, onder nummer 09069386;
- 26 april 2011: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig de modelstatuten vastgelegd door de Vlaamse Regering, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 mei 2011, onder nummer 11073344.

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 31/12/2011

---

### 1.3.1 VOORZITTER

#### **Griet Coppé**

Afgevaardigd voor de stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



### 1.3.2 ONDERVOORZITTER

#### **Vanpoucke Daniël**

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



### 1.3.3 LEDEN

#### **Louis Brill**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



#### **Aziz Charkaoui**

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



#### **Eric De Keyser**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



#### **Jacqueline Debrauwere**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



**Pol Vandebulcke**

Afgevaardigd voor de provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



**Gilbert Decloedt**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



**Patrick Demuyck**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



**Jozef Desmet**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



**Rita Dewulf**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



**Kurt Grymonprez**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



**Luc Decaigny**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



**Christof Dejaegher**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



**Geert Depondt**

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



**Odiel Devoldere**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



**Jan Deceuninck**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2016



**Michèle Hostekint**

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



**André Pieters**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



**Norbert Sagaert**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013



**Gina Vanhuysse**

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



**Jurgen Vanlerberghe**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



**Antoinette Vansteenkiste-Verfaillie**

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2015



**Lieve Verheye-Vandevelde**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



**Jackie Verhoye**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2014



**Luc Vullers**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2012



## 1.3.4 DIRECTIECOMITÉ

### Griet Coppé

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



### Daniel Vanpoucke

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



### Eric De Keyser

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



### Brecht Vermeulen

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





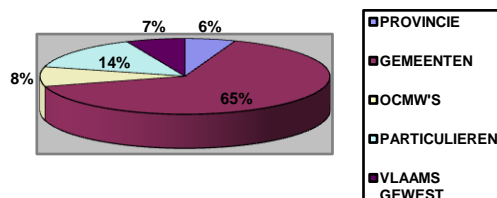
## 1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			2,50 €/aandeel
<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
<b>O.C.M.W.</b>			
8	OCMW Roeselare	1.290	3.225,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoois	80	200,00
<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 Jacques	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Piet	511	1.277,50
154	Decoene Georges	10	25,00
156	Lefere Gudrun	130	325,00
157	Devoldere Odiel	40	100,00
158	Vanpeteghem Kathy	30	75,00
159	Laga Roos	40	100,00
160	Laridon Hendrik	40	100,00
161	Verstraete Irene	60	150,00
162	Delaey Machteld	70	175,00
163	Decloedt Gilbert	100	250,00
164	Six Donald	100	250,00
165	Gheeraert Hendrik	150	375,00
166	Arteel Rina	40	100,00
167	Coppé Griet	40	100,00
168	Debels José	10	25,00
169	Desimpelaere Guido	40	100,00
170	Dequae Dries	40	100,00
171	Ghysel Carlos	40	100,00
172	Lesage Josiane	40	100,00
173	Meerschaert Willy	40	100,00
174	Reynaert Jean-Philippe	40	100,00
175	Vergote Albert	40	100,00
176	Vinckier Willem	40	100,00
177	Deconinck Walter	40	100,00
178	Huyghe Geert	40	100,00
179	De Keyser Eric	40	100,00
180	Vanhuysse Gina	40	100,00
181	Carron Philip	40	100,00
182	Vanlerberghe Jurgen	40	100,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
183	Hostekint Michele	40	100,00
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
186	Douifi Dalila	40	100,00
187	Deraedt Ghislain	40	100,00
188	Dereuse Immanuel	40	100,00
189	Becue Roger (ACW Torhout)	40	100,00
190	Vansteenkiste Eddy	40	100,00
191	Depondt Geert	40	100,00
200	ABVV midden en zw vlaanderen	100	250,00
201	ACW Roeselare Tielt	500	1.250,00
202	arrond.raad boerenbond Roeselare	100	250,00
203	arrond.raad boerenbond Tielt	100	250,00
204	boerengilde Izegem	10	25,00
205	boerengilde Ledegem	20	50,00
206	boerengilde Rumbeke	20	50,00
207	Bril Louis	500	1.250,00
208	cooperatieve veiling REO	50	125,00
209	SP.A. Roeselare Tielt	20	50,00
210	UNIZO Roeselare Izegem	50	125,00
211	VLD Roeselare Tielt	50	125,00
212	Dereeper Ignace	40	100,00
213	Snaet Mario	40	100,00
214	Lowie Josianne	40	100,00
215	Dewulf Rita	40	100,00
216	Pieters André	40	100,00
217	Fieuw Roland	50	125,00
218	Charkaoui Abdelaziz	50	125,00
		<b>48.211</b>	<b>120.527,50</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	7.175	17.937,50
		<b>48.211</b>	<b>120.527,50</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.

#### **1.5.1.2 NV VOLKSBELANG – THUIS BEST**

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

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

### **1.5.2 IN VERENIGINGEN ZONDER WINSTOOGMERK**

#### **1.5.2.1 VVH**

De Mandel is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, 't Binnenplein 2, 2600 Berchem (Antwerpen). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 97 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuur en beheer) zijn aangesloten. Directeur Brecht Vermeulen is namens De Mandel bestuurder in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg € 9782,82.

#### **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 Ardoorie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. Mevrouw Mirose De Baecke is namens De Mandel bestuurder.

## **1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN**

### **1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)**

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

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

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

## **1.5.4 IN ANDERE**

### **1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN**

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging “West-Vlaamse Bouwmaatschappijen”, Boeveriestraat 42, 8000 Brugge. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema’s te vergaderen. Directeur Brecht Vermeulen is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 211,00.

### **1.5.4.2 LOKALE WOONRAAD ROESELARE**

De Mandel is lid van meerdere lokale overlegvergaderingen. Enkel de Lokale Woonraad van Roeselare heeft een regelmatige werking met een door de gemeenteraad vastgelegde samenstelling.

Directeur Brecht Vermeulen is vaste afgevaardigde van De Mandel in deze lokale woonraad.

### **1.5.4.3 GECORO’S (GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING)**

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

### **1.5.4.4 LOKAAL WOONOVERLEG**

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (NFS2-besluit) dienen de gemeentebesturen hun regisseursrol van het lokaal woonbeleid intensiever op te nemen dan voor 2008. Zij doen dat door het organiseren van een lokaal woonoverleg. De Mandel had in 2010 geen LWO-vergaderingen in Tielt, Dentergem, Oostkamp en Ieper. In de overige 26 aangesloten

gemeenten werd in 2011 minstens één keer, en in een aantal gemeenten en steden drie of meer keer vergaderd.

# AANDACHTSPUNTEN IN 2011





## 2 AANDACHTSPUNTEN IN 2011

### 2.1 FINANCIERING VAN DE SOCIALE HUURSECTOR : NFS2, GSC EN BEHEERSVERGOEDING VMSW

Meerdere bouwmaatschappijen die jarenlang goed functioneerden, break-even draaiden of zelfs overschotten hadden, neigen stilaan naar negatieve resultaten in de jaarrekening, voor zover ze er nog niet aan zitten. De Mandel is er daar een van.

Op basis van de jaarresultaten en financiële plannings van verschillende SHM's, hebben velen een noodsignaal naar de Vlaamse Minister en de parlementairen van de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement gestuurd. In april 2011 hebben voorzitter Griet Coppé, bestuurder Michèle Hostekint en directeur Brecht Vermeulen zelfs een onderhoud hieromtrent gehad met Vlaams Minister van Wonen Freya Vandenbossche.

De vaststellingen waren eenvoudig : de gronden worden altijd duurder, de nieuwe sociale woningen moeten kwalitatief steeds beter (en dus steeds duurder) worden, met het Grond- en Pandenbeleid moeten we nog veel meer bouwen dan nu, de huurinkomsten dekken maar de helft van de leningskost en exploitatiekosten, ... Wie zal de tekorten dan moeten dragen en hoe zal dat gebeuren ?

Met NFS2 kwam in 2008 een nieuw leningsstelsel ter financiering van sociale woonprojecten. Positief is dat dit zeer snel en flexibel kan toegepast worden en dat de leningen vanaf de consolidatiefase renteloos zijn. Negatief is dat de voorfinanciering veel geld kost en dat een aantal subsidies hiermee ook weggevallen zijn.

Maar in 2008 werd ook het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur van kracht. Doordat SHM's daardoor nagenoeg geen invloed meer hebben op de hoogte van de sociale huurprijzen – die worden bepaald door het Vlaams Gewest, en berekend op basis van het inkomen van de huurder – kan een sociale huisvestingsmaatschappij geen sturing meer doen m.b.t. haar opbrengsten. Daardoor moeten steeds meer SHM's een beroep doen op de GSC. Daar waar de Vlaamse overheid in 2008 nog een budget van 11 miljoen euro voorzag, loopt dit in 2010 al op tot boven de 18 miljoen euro.

Veel huisvestingsmaatschappijen begonnen te vrezen dat de Vlaamse overheid de stijging van het GSC-budget zou counteren door die GSC af te bouwen. Maar zonder die GSC, vrezen de huisvestingsmaatschappijen dat ze zelf hun verliezen moeten blijven financieren. Dat ware onhoudbaar en zou leiden naar een vereffening of faillissement van de betrokken SHM's.

De Mandel was er zich altijd van bewust dat de bouw van nieuwe sociale woningen verlieslatend zou zijn. Maar De Mandel was er ook altijd van overtuigd dat dit verlies met een GSC of een andere overheidssubsidie voldoende zou gecompenseerd worden. Nu De Mandel de GSC zou nodig hebben, begon men evenwel plots te twijfelen aan de betrouwbaarheid van de Vlaamse overheid op dat gebied.

Meer nog : zowel in parlementaire verklaringen als in diverse documenten, gaat de Vlaamse overheid de GSC niet langer als structurele financiering beschouwen, maar wel als selectieve tegemoetkoming voor SHM's met een sociaal-economisch lager dan gemiddelde huurderspopulatie. Dat is herinterpreteren van wetgeving. Artikel 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten stelt duidelijk : "De GSC (...) wordt toegekend aan een SHM als de inkomsten in het referentiejaar, vermeld in afdeling II, lager zijn dan de uitgaven in het referentiejaar, vermeld in afdeling III, en is gelijk aan het verschil tussen de inkomsten en de uitgaven". Nergens is dus sprake van een armere huurdersbevolking. Voor 2008 bestond er echter wel een dergelijke overheidstegemoetkoming. Immers, in de periode van 2003 tot 2007 stond de Vlaamse Regering een verhuursubsidie toe aan geselecteerde SHM's. In 2003 en 2004 verdeelde de Vlaamse Minister voor Wonen Marino Keulen telkens 11 miljoen euro onder maatschappijen met een patrimonium groter dan 500 woningen en een Gemiddelde Inkomenscoëfficiënt (GIC) van minder dan 0,9, dus onder maatschappijen met huurders met een

aantoonbaar laag inkomen. Vanaf 2005 werd de 11 miljoen euro verdeeld mits bijgestuurde elementen. De Vlaamse Minister keek voortaan niet enkel naar de GIC, maar ook naar de resultaten van de afgelopen jaren. De maatschappijen die een verhuursubsidie wensten te verkrijgen moesten ook een planning (financieel, technisch en beheersmatig) indienen waaruit zou blijken dat maatregelen genomen waren om de situatie van de maatschappij te verbeteren.

Bij de raad van bestuur heerste halfweg 2011 een vorm van onzekerheid tot onbehagen bij de bedrijfseconomische vooruitzichten. Bij een eerste bespreking van de financiële planning op 24 mei 2011, stelde de raad van bestuur de beslissing over de goedkeuring uit naar de volgende vergadering. Op 21 juni 2011 keurde de raad van bestuur de financiële planning toch goed.

Enkele dagen later trok de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen aan de alarmbel. De VVH had berekend dat de bouw van nieuwe sociale huurwoningen dermate structureel verlieslatend was dat de sociale huisvestingssector op een bijkomend tekort van 1,9 miljard euro over een periode van 33 jaar zou afstevenen. Elke nieuwe sociale huurwoning zou over de looptijd van de lening van 33 jaar een verlies van meer dan 50 000 euro veroorzaken. De Vlaamse overheid bevestigde deze cijfers.

In augustus en september werkte de Vlaamse overheid aan een aanpassing van de wetgeving.

- De beheersvergoeding ten voordele van de VMSW zou volledig anders berekend worden en ook via NFS2 meegefinancierd worden.
- De NFS2 leningen zullen voortaan progressieve annuïteiten krijgen i.p.v. lineaire annuïteiten, en de rentevoet wordt negatief i.p.v. 0%
- Het groeipad voor de realisatie van de sociale objectieven wordt vertraagd
- De SHM's worden toegelaten om bescheiden woningen te bouwen en niet-residentiële gebouwen uit te baten

De voorgestelde wijzigingen aan de financiering zouden het jaarlijkse tekort in de eerste jaren – gemiddeld – moeten terug dringen van meer dan € 3.000 naar ongeveer € 1.000 per woning.

In 2011 had de Vlaamse Regering evenwel nog geen uitvoeringsbesluiten genomen rond deze aangelegenheid.

## **2.2 DE MANDEL REALISEERDE 3 JAAR NA ELKAAR HET MEESTE SOCIALE WONINGEN IN VLAANDEREN**

---

In de laatste 3 jaar bouwde geen enkele sociale huisvestingsmaatschappij zo veel sociale woningen als De Mandel. De Mandel probeert immers zo veel mogelijk in te spelen op de verschillende mogelijkheden die zich aandienen, en realiseert haar nieuwe woongelegenheden hierdoor niet alleen via het klassieke bouwprogramma, maar ook via CBO en aankopen van goede woningen.

Ondanks haar schaalgrootte en de vele gemeenten waarin ze werkzaam is, was De Mandel een van de enige SHM's die duidelijk meer performant was dan hetgeen volgens het door de Vlaamse overheid berekende groeipad nodig is om de sociale objectieven van het Decreet Grond- en Pandenbeleid te halen. Met een gemiddelde van 201 nieuwe huurwoningen per jaar over de laatste drie jaar (en 127 woningen per jaar in de laatste 10 jaar), scoort De Mandel 128 % meer dan de SHM met de tweede hoogste bouwproductie (Volkshaard, die jaarlijkse gemiddeld 88 woningen aanbesteed of aangekocht heeft tussen 1 januari 2009 en 31 december 2011 en jaarlijks gemiddeld 89 woningen in de laatste 10 jaar).

In gans Vlaanderen werden er in de laatste drie jaar 4882 huurwoningen aanbesteed of aangekocht. Met 604 huurwoongelegenheden nam De Mandel daarvan dus 12,37% voor haar rekening. Een zeer groot aandeel. Ook bij de koopwoningen zat De Mandel met gemiddeld 38 aanbesteede woningen per jaar bij de top van Vlaanderen.

Ook in 2012 valt nog een grote bouwactiviteit te beleven. Maar daarna dreigt het bouwtempo dermate te zullen vertragen dat de activiteit mogelijks kan gehalveerd worden. Hiervoor zijn vele redenen.

Ten eerste is een groot deel van de beschikbare gronden opgebruikt, en zal het trager gaan om nieuwe gronden aan te kopen dan bestaande te benutten. Daarnaast is het budget 2012 voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur in West-Vlaanderen ruim ontoereikend om de behoefte te voldoen. Een aantal projecten werden daardoor doorgeschoven.

Ook de aanstelling van architecten conform de wet op de overheidsopdrachten is een intensief en traag voortschrijdend gegeven. Maar vooral de detaillistische evaluatie van voorontwerpen en definitieve ontwerpen door de VMSW zorgt voor onbehagen bij architecten, bestuurders en personeelsleden. Sommige projecten moeten drie keer herwerkt worden als voorontwerp alvorens de VMSW ze goed keurt. In gans 2011 heeft de VMSW amper 13 voorontwerpen voor bouwprojecten van De Mandel goedgekeurd.

Positief is evenwel dat de stedenbouwkundige vergunningen (meestal) wel veel vlotter afgeleverd worden dan enkele jaren geleden.

## 2.3 NIEUWE BOUWCONCEPTEN

---

In mei 2010 publiceerde het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB) een studie "Nieuwe bouwconcepten en het effect op het gebruik van oppervlaktedelfstoffen"

Onder het begrip 'nieuwe bouwconcepten', gaat men enerzijds uit van de toepassing van nieuwe constructiewijzen en gebouwwormen en anderzijds van het gebruik van andere, duurzamere en/of milieuvriendelijkere materialen.

Staalskeletbouw, houtskeletbouw, modulair bouwen, strobalenbouw, prefab bouwen, IFD (Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen), ... worden als alternatief aangereikt om energiezuiniger, duurzamer, minder arbeidsintensief, goedkoper of gewoon anders te bouwen. Verschillende leveranciers bieden elk in hun niche hun eigen oplossing aan. Danilith is al sedert 1960 bezig met "geautomatiseerd traditioneel bouwen" waarbij automatisatie in een productiehul gecombineerd wordt met het gebruik van traditionele materialen. Vlaanderen Bouwt (Vlabo vzw) heeft in haar kijkdorp in Londerzeel al verschillende alternatieve bouwconcepten laten oprichten. Woningbouw Huyzentruyt introduceerde het nieuwe concept 'Modus' als haar oplossing voor een betaalbare en vooral haalbare nieuwbouwwoning. Bostoen lanceerde in 2011 het eco-village concept waar gemeenschappelijk leven centraal staat. Eveneens in 2011 werd het concept Ecohomic voorgesteld aan het kabinet van Vlaams Minister voor Wonen Freya Vanden Bossche.

Het gebruik van dergelijke nieuwe bouwconcepten is niet eenvoudig toepasbaar in de sociale huisvestingssector. Enerzijds moet de bouwwijze voldoen aan de B-2005 (Bouwtechnische voorschriften van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), en anderzijds moet de Wet op de Overheidsopdrachten kunnen toegepast worden. In het verleden werd De Mandel al gepolst door Bouwunie om houtskeletbouw ook mogelijk te maken bij sociale woonprojecten. Doordat alle houtskeletbouwfabrikanten elk een verschillend systeem hanteerden was het bijzonder moeilijk om de kwaliteiten ervan tegen elkaar af te wegen en een uniform lastenboek voor houtskeletbouw te krijgen. De leden van HSOB, de houtskeletbouwvereniging binnen Fedustria, schreven samen met de VMSW en met het Technisch Centrum van de Houtnijverheid (TCHN) een hoofdstuk houtskeletbouw voor de nieuwe editie van het model van lastenboek van de VMSW. Dat werd in juli 2011 bekend gemaakt voor het ruime publiek.

De Mandel had in 2011 nog de ambitie om een algemene wedstrijd offerte-aanvraag uit te schrijven om op die manier nieuwe bouwconcepten ook een kans te geven bij een woonproject. De complexiteit van een dergelijk lastenboek, de moeilijkheid om de binnengebrachte offertes correct te jureren en de risico's van te weinig mededinging, deed ons – voorlopig – afzien van dat initiatief.

## 2.4 MELDPUNTEN IN DE APPARTEMENTSGEBOUWEN VAN DE MANDEL

Tot enkele jaren geleden had De Mandel maar een beperkt aandeel appartementen in haar patrimonium. Anno 2000 bestond amper 10% van het patrimonium van De Mandel uit appartementen. De huidige bouwactiviteit van De Mandel verandert deze verhouding sterk. Dat was al aangekondigd in het jaarverslag 2008. Niet alleen in het verstedelijkte Roeselare, maar ook in kleinere steden en gemeenten, heeft De Mandel inmiddels al appartementen gerealiseerd.

In 2009 maakte de dienst Tweezijdig al met een werkgroep van huurders een huurreglement op voor elk appartementsgebouw. Vervolgens zocht De Mandel om in elk appartementsgebouw van minstens 12 appartementen een meldpunt te vinden onder de zittende huurders van dat gebouw. Zoals beslist door de raad van bestuur op 22 september 2009 zouden de meldpunten hiervoor een vergoeding kunnen ontvangen. Die werden gevonden.

Het bleek al snel dat het niet eenvoudig was om die taken door een huurder uit hetzelfde gebouw te laten invullen. In 2010 namen 2 van de 12 meldpunten ontslag, na nog geen jaar hun taak uitgeoefend te hebben.

Een aantal huurders bleken ook problemen te hebben met het feit dat een andere huurder meldpunt in hun gebouw was, en hiervoor ook een vergoeding zou ontvangen. Maar het bleek voor sommige meldpunten ook niet gemakkelijk om de verantwoordelijkheid van hun taak te dragen of om zich tot hun bevoegdheid te beperken.

Het hebben van meldpunten blijft nuttig als eerstelijnsactiviteit en zorgt voor meer betrokkenheid en medezeggenschap binnen het beheer van de bedoelde gebouwen. Maar het zal toch nuttig zijn om een evaluatie te maken voor 2012.

## 2.5 IS DE WERKELIJKHEID VAN DE SOCIALE LAST (DECREET GROND- EN PANDENBELEID) OOK DE WENSELIJKHEID ?

Op 1 september 2009 werd het Decreet van 27 maart 2009 op het Grond- en Pandenbeleid van kracht. Sedertdien is er voor elk bouwproject van minstens 10 woningen of bouwkavels, of van 50 appartementen een verplichte sociale last in te vullen.

De ambitie is dat er over gans Vlaanderen tegen 2025 43.000 bijkomende sociale huurwoningen gebouwd worden, 21.000 sociale koopwoningen en 1.000 sociale kavels.

Eind december meldde de VMSW dat het volgende resultaten heeft geboekt :

	<b>Verkoop van grond</b>	<b>Levering in natura</b>	<b>50.000 euro schadevergoeding</b>
<b>Projecten digitaal aangemeld bij de VMSW, maar dossier nog in behandeling</b>	30	26	Onbekend
<b>Compromis grond getekend</b>	1	Nvt	Nvt
<b>Akte grond getekend</b>	1	Nvt	Nvt
<b>Deelattest 1 ontvangen</b>		19	
<b>Project afgewerkt</b>		1	

De projecten m.b.t. aankoop van gronden betreffen een woonaanbod van in totaal ruim 350 nieuwe woningen. 229 daarvan liggen in West-Vlaanderen.

Voor wat de levering in natura betreft hebben projectontwikkelaars eind december 2011 voor vier projecten in West-Vlaanderen het deelattest nr. 1 aangevraagd. Deze vier projecten zijn goed voor 86 woonegelegenheden in het totaal. Drie van de vier projecten (goed voor 77 woonegelegenheden) liggen in het werkgebied van De Mandel.

De Mandel heeft een oplisting gemaakt van alle projecten waar ze bij betrokken was in het kader van een sociale last conform het Decreet Grond- en Pandenbeleid. De Mandel was eind 2011 concreet betrokken bij 27 dossiers.

Die waren gelegen in Roeselare (7), Izegem (4), Diksmuide (3), Wielsbeke (2), Kortemark (2), Dentergem (2), Poperinge, Ledegem, Ingelmunster, Hooglede, Staden, Ardoeie en Pittem

De initiatiefnemers van slechts 5 van de 27 projecten kozen ervoor om de uitvoering van de sociale last te doen door levering in natura. 2 ervan hebben al een deelattest 1 ontvangen. Deze 2 projecten hebben beide gekozen voor een vrijwillige hoger dan verplichte sociale last, waardoor er op deze twee locaties samen 65 appartementen zullen gebouwd worden.

Bij de overige projecten koos de initiatiefnemer ervoor om de sociale last uit te voeren door de verkoop van grond aan De Mandel.

In totaal zouden deze 27 projecten goed zijn voor 132 koopwoningen en 229 huurwoningen.

Opmerkelijk is eveneens dat de lokale stedenbouwkundige ambtenaren en huisvestingsdiensten eigenlijk nog zeer weinig vertrouwd zijn met de inhoud en praktische werking van dit Decreet. Men weet niet bij wie men raad kan vragen, men weet niet wat men moet of niet mag beslissen, er is geen opleiding voorzien, ... Ook de Aankoopcomités en de Ontvangers van Registratie weten niet goed hoe ze moeten omgaan met de vragen voor schattingsverslagen die verplicht door hen moeten uitgevoerd worden. Directeur Brecht Vermeulen heeft in dit opzicht op 12 september 2011 een presentatie gegeven te Kortrijk voor de commissarissen van het Aankoopcomité Brugge en het Aankoopcomité Kortrijk.

In de loop van 2011 kreeg De Mandel ook enkele aanbiedingen om een sociale last uit te voeren bij projecten in gemeenten die geen aandeelhouder zijn. Dat kwam omdat de SHM die in die gemeente al vroeger werkzaam was, blijkbaar niet wenste in te gaan op het aanbod. Het Decreet voorziet in zulke gevallen dat het project volgens een cascadesysteem moet worden aangeboden. Indien de gebruikelijke lokale SHM het aanbod niet wenst te verkrijgen, moet het project aan een andere SHM worden aangeboden. Indien ook deze weigert, zal de VMSW de sociale last moeten opnemen. Het directiecomité van De Mandel besliste echter om geen enkele van deze aanbiedingen buiten het werkgebied te aanvaarden.

Alhoewel het Decreet Grond- en Pandenbeleid ontegensprekelijk een aantal voordelen heeft, zijn er ook een aantal zaken die onwenselijk zijn. Ten eerste kan de prijs voor de grond of voor de levering in natura veel duurder zijn dan hetgeen zou bekomen worden indien De Mandel het project zelf zou gerealiseerd hebben. Daarenboven liggen sommige aanbiedingen alleszins niet op een aantrekkelijke locatie. Ten slotte zorgen de schaalnadelen van veel woonprojecten van 1 tot 3 woningen voor efficiëntieverlies en bijkomende organisatorische last.

Eind december 2011 keurde het Vlaams Parlement een aantal wijzigingen goed aan het Decreet Grond en Pandenbeleid.

## 2.6 KRUIPSNELHEID

---

Soms moet een sociale huisvestingsmaatschappij als De Mandel kampioen zijn in het geduldig zijn. Om de democratische legitimiteit van een bouwproject te bekomen, leggen verschillende overheden allerlei procedures, inspraakmomenten en beroepsmogelijkheden in. Het zorgt ervoor dat onze projecten doorgaans ook breed gedragen worden. Maar het zorgt voor grote risico's van sterke vertraging van projecten. De Mandel kende hier enkele zeer uitgesproken voorbeelden van projecten in Roeselare en Rumbeke.

In een aantal gevallen komt de VMSW bij een uitvoeringsontwerp zelfs terug op haar goedkeuring van het voorontwerp : soms omdat het meer dan 2 jaar oud is, of soms zelfs omdat men de architectuur verouderd vindt. Het zorgt voor een groot risico op conflicten met architecten en zelfs op rechtsprocedures.

Het Verdrag van Malta legt op dat bouwheren voortaan door de overheid onderworpen kunnen worden aan een archeologisch onderzoek, voorafgaand aan de start van een bouwproject. De kostprijs hiervan ligt echter ook bij de bouwheren, zodat de rendabiliteit van een project plots zeer negatief kan worden. In Ruiselede verloor De Mandel hierdoor al bijna 2 jaar en in Oudenburg zelfs meer dan 3 jaar.

Een oud zeer blijft de afstemming van de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur op de planning van bouwprojecten. Concreet blijven projecten in Zarren, Koekelare en Zonnebeke hierdoor haperen om te kunnen starten. In Ardoioe kwam de aanleg van de omgevingswerken uiterst laat. In Poperinge staan 48 appartementen al meer dan 1 jaar te wachten op de aanleg van rioleringswerken, nutsvoorzieningen en omgevingswerken.

Om de zoveel jaar organiseert de VMSW of de overheid wel een vragenronde waarom de doorlooptijden zo lang kunnen blijven aanslepen. In een antwoord op een parlementaire vraag van Vlaams volksvertegenwoordiger Griet Coppé gaf Vlaams Minister van Wonen Freya Vanden Bossche aan dat de VMSW de behandelingstermijnen door de sectorarchitecten structureel monitort. Wekelijks zijn er rapporten over welke projecten bij welke sectorarchitect achterstand hebben of dreigen op te lopen. De termijn van 60 dagen zou maar zelden zonder verklaarbare oorzaak effectief overschreden worden. Toch had De Mandel op 31/12/2011 meerdere ontwerpen die na 75 dagen nog steeds geen advies gekregen hadden van de VMSW.

Maar zoals reeds gezegd : Soms moet een sociale huisvestingsmaatschappij (net als veel andere ondernemingen) kampioen zijn in het geduldig zijn.

## 2.7 DALENDE VERKOOP VAN HUURWONINGEN

---

Onder Eerste Minister Margaret Thatcher nam het Verenigd Koninkrijk in 1980 de 'Housing Act' aan. In deze wet legde de Britse wetgever het 'Right to buy' vast. Dit was een beleidskeuze die aan huurders van gemeentelijke sociale woningen het recht gaf om de woningen aan te kopen waarin ze woonden. Tussen 1980 en 2000 werden ongeveer 2 miljoen dergelijke woningen verkocht.

Als gevolg van de crisis bij de Nederlandse bouwcorporaties en woningbouwverenigingen, en mede als gevolg van de economische crisis, schreef de Nederlandse regering Rutte in oktober 2010 in haar regeerakkoord dat huurders van corporatiewoningen het recht krijgen hun woning tegen een redelijke prijs te kopen.

In 2011 maakte ze alvast de procedure voor toestemming voor verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners (d.i. zittende huurders en toekomstige bewoners) eenvoudiger. Toestemming van het ministerie vooraf verviel in de meeste gevallen. Het ministerie 'dereguleerde' daarmee en wil zo de verkoop van huurwoningen aan bewoners bevorderen. Eind december 2011 stemde de Nederlandse ministerraad in met het wetsvoorstel van minister Spies dat het kooprecht voor huurders regelt.

Woningcorporaties worden verplicht om minstens driekwart van de woningvoorraad voor de marktprijs te koop aan te bieden aan zittende huurders. Het botst momenteel op veel verzet bij de belangenbehartigingsorganisaties van huurders en van sociale verhuurders.

In tegenstelling tot veel andere Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen, hebben huurders van grondgebonden gezinswoningen van De Mandel altijd al de mogelijkheid gekregen om hun gehuurde woning aan te kopen. Toch voerde de Vlaamse Regering met het overdrachtenbesluit van 29 september 2006 het kooprecht voor de zittende huurder in, voor zover zijn woning minstens 15 jaar oud was en de huurder er minstens 5 jaar in woonde.

Sedert 2006 is de verkoop van huurwoningen aan de zittende huurder sterk afgenomen en sedert 2010 zelfs bijna stilgevallen. Uit een parlementaire vraag blijkt dat er in 2010 en over gans Vlaanderen amper 97 woningen verkocht werden aan de zittende huurder. Het jaar daarvoor waren er dan nog 161.

Wetende dat De Mandel de inkomsten uit verkoop nodig heeft om een evenwichtig boekhoudkundig jaarresultaat te verkrijgen, blijft De Mandel verder inzetten op het openbaar verkopen van verouderd onverhuurbaar patrimonium.

## 2.8 WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

---

Het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt bij art. 5.1.1 : "De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."

Hoe dit voorschrift concreet wordt geïnterpreteerd en toegepast door de vergunningverlenende overheden werd vastgelegd in diverse Ministeriële omzendbrieven. Het Vlaams Gewest maakte in oktober 2005 voor het eerst de Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden op. Deze Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.

Tot enkele jaren geleden was een woonbehoeftestudie nodig om woonuitbreidingsgebied te kunnen aansnijden.

Artikel 7.2.31 van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid wijzigt het Decreet Ruimtelijke Ordening grondig met de toevoeging met een nieuw hoofdstuk VI dat o.a. bepaalt dat de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied voortaan moet ingewilligd worden indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden :

1. de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied
2. de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter;
3. de gronden worden niet belast door een bouwverbod tot bescherming van de kustduinen;
4. het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone
5. de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

Meer nog : De bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer worden ingeroepen om de afgifte van de vergunningen af te wijzen.

Sedert september 2009 kregen veel SHM's in dit verband de vraag van private ontwikkelaars om voor woonuitbreidingsgebieden verkavelingaansvragen in te dienen als gemachtigde van de eigenaars van de gronden in het woonuitbreidingsgebied. In de meeste gevallen was de SHM zelf geen eigenaar van gronden in het woonuitbreidingsgebied. In ruil voor het indienen van de verkavelingaansvraag zou de private ontwikkelaar een deel van de gronden aan de SHM verkopen, die er dan sociale woningbouw op kan realiseren om de sociale last die rust op de ontwikkelaar te kwijten.

Als gevolg van enkele concrete gevallen, vond de Vlaamse Regering dat de bedoelde SHM's de mogelijkheid om de woonuitbreidingsgebieden aan te snijden, op een ongewenste manier aanwendden. Om die reden werd het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid aangepast, waardoor sociale woonorganisaties voortaan enkel nog woonuitbreidingsgebieden kunnen aansnijden indien het gaat over aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van sociale woningen en aanvragen voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het oog op sociale woningbouw. Deze beperking werd opgenomen in de derde wijziging van het decreet Grond en Pandenbeleid, die werd aangenomen in het Vlaams Parlement op 21 december 2011.

De Mandel speelde vrij snel in op de mogelijkheid om gronden in woonuitbreidingsgebied te kunnen aansnijden. In Hooglede en in Woumen kocht De Mandel vorig jaar reeds dergelijke gronden. In Poelkapelle, Ruddervoorde, Meulebeke, Vleteren en Wielsbeke worden voorstellen onderzocht.

In het jaarverslag van vorig jaar werd al aangegeven dat de VMSW in 2010 een patrimoniumenquête had verzorgd en dat de sociale woningen beter moeten geïsoleerd worden.

De Vlaamse Regering heeft als strategische doelstelling bepaald dat Vlaanderen in 2020 geen energieverblindende woningen meer mag hebben. Dat moet gebeuren door 3 maatregelen bij het bestaande patrimonium (niet alleen bij de sociale woningen):

- alle daken tegen 2020 geïsoleerd te krijgen;
- alle enkel glas te vervangen door isolerend glas;
- verouderde verwarmingsketels uit de Vlaamse woningen te bannen.

Uit de eerste resultaten van de patrimoniumenquête van de VMSW bleek dat ongeveer de helft van de sociale woningen niet aan minstens een van de drie doelstellingen beantwoordt. 40% van de daken van eengezinswoningen zouden niet geïsoleerd zijn.

Uit de eerste prognoses zou een budget van ongeveer 3 miljard euro nodig zijn om de energetische renovatiedoelstellingen alsook algemene renovatieplannen te realiseren. Dit is gemiddeld 375 miljoen euro per jaar terwijl er met het huidige NFS2-budget van 130 miljoen euro al een tekort is van 330 miljoen euro bij de financieringsbehoefte van renovatieprojecten. Zeker met de gevolgen van de Euro-crisis en bankencrisis op de overheidsbegroting, lijkt het onwaarschijnlijk dat de Vlaamse overheid dergelijk groot budget zal kunnen vrij maken.

Toch lijkt de VMSW – op vraag van de Vlaamse Minister voor Wonen – vast te houden aan de doelstelling en vraagt ze de huidige renovatieplanning aan te passen om de doelstelling op korte termijn te kunnen halen.

Daarenboven moeten nog vijf belangrijke aspecten voor ogen gehouden worden :

1. Verouderde sociale woningen hebben niet enkel een energetisch gebrek (dat via het ERP 2020 moet verholpen worden) maar dikwijls ook meervoudige gebreken : verouderd sanitair, verouderde of onveilige elektriciteit, afvoerproblemen, ontbreken van gescheiden riolering, opstijgend grondvocht, onaangepaste keukens, te kleine of moeilijk bemeubelbare ruimten, akoestische problemen ...
2. De kostprijs van de investering moet (grotendeels) gedragen worden door de SHM, terwijl de baten bij de huurders terecht komen. Terugverdieneffecten zijn een belangrijke stimulans bij eigenaars-bewoners, maar niet bij sociale huisvestingsmaatschappijen.
3. Na-isolatie van hellende daken is in veel gevallen uiterst complex omdat de zolders moeilijk bereikbaar zijn, en/of omdat de zolders vol materiaal zijn
4. De uitbating van nieuwe sociale huurwoningen geeft nu al een sterk negatief resultaat zonder de compensatie met de GSC. Is het dan opportuun om dergelijke grootschalige investeringen te doen ?
5. Mogelijks is het vervangen van verouderde verwarmingsketels door condensatieketels al een technisch verouderde oplossing binnen enkele jaren.

De Mandel kreeg op 29 april 2011 de concrete resultaten van de patrimoniumenquête 2010 en de positionering t.o.v. het Vlaams gewest door.

Gelet op de onzekerheid en zelfs ongerustheid van het directiecomité over de financiële evolutie van De Mandel en de ganse sociale huisvestingssector, maakte directeur Brecht Vermeulen de VMSW er op attent dat De Mandel slechts haar energierenovatieplanning zou opmaken indien voldoende duidelijk was hoe dit gefinancierd zou worden en in hoeverre de terugverdieneffecten voor De Mandel voldoende zouden zijn.



## 2.10 WACHTLIJSTEN GROEIEN AAN – MINISTER BEPERKT KEUZEVRIJHEID

---

Is het door de economische crisis van 2008 en later de Euro-crisis van 2011? Is het door de inkrimping van de private huurmarkt? Is het omdat De Mandel haar woonpatrimonium serieus uitbreidt? Is het door de toename van het aantal allochtonen met beperkte bestaansmiddelen? Is het doordat er veel woningen van slechte kwaliteit zijn in de goedkopere segmenten van de huurmarkt? Is het omdat er nu ook meer woongelegenheden voor alleenstaanden en kleine gezinnen gebouwd worden?

Feit is dat de wachtlijsten van De Mandel alleszins niet korter geworden zijn, wel integendeel. Alhoewel het hiermee lijkt alsof de woonnood van woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen toegenomen is, valt ook op dat nieuwe bouwprojecten niet onmiddellijk volzet geraken met de eerste kandidaat-huurders van de wachtlijst. Soms moeten tientallen kandidaat-huurders aangeschreven worden om het volledige project bewoond te krijgen. Bij de grootschalige bouwprojecten op Vinex-locaties in Nederland werd een tiental jaar geleden ook al iets gelijkaardigs vastgesteld. In Nederland leidde het ertoe dat de werkelijke woonwensen van de kandidaat-huurder meer gedetailleerd werden genoteerd en dat vervolgens de aanbiedingen van vrijgekomen huurwoningen aan de kandidaat-huurders ook meer flexibel en hedendaags voorgesteld werden.

Klanten stellen hun keuzevrijheid op prijs bij het voorzien in hun woonbehoefte (dat geldt voor de comfortgraad van de woning als voor de ligging van de woonplaats, wijk, buurt, ...). Vlaams Minister van Wonen Freya Van den Bossche heeft evenwel gelijk dat er grenzen zijn aan de keuzevrijheid. Teveel kandidaat-huurders zijn zeer kieskeurig tegenover de aangeboden huurwoningen. Soms schrijft men voor een zeer beperkt deel van het sociaal huurpatrimonium in, waardoor men vooral keuzen maakt die alles te maken met wenselijkheid van een bepaalde woning of ligging, maar niets te maken hebben met de woonbehoefte. Daarenboven bleek dat veel kandidaat-huurders bij de invoering van de verhuursubsidie financieel zelfs beloond konden worden voor hun kieskeurigheid. Dat kon uiteraard niet de bedoeling zijn.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel (B.S. 25 november 2011), zorgde voor een strengere wetgeving. De sociale huisvestingsmaatschappijen zouden er in de toekomst moeten op toezien dat de voorkeur van de kandidaat-huurders niet te beperkt mag zijn. De kandidaat-huurder mag zijn keuze wel beperken, maar hij moet vooraf goed motiveren waarom hij iets wel of niet wil huren. De criteria om zijn keuze te beperken zijn financiële draagkracht, mobiliteit, gezondheidsredenen, bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk. Het is niet de bedoeling dat de kandidaat allerhande bewijsstukken dient binnen te brengen om zijn keuze te motiveren. Het volstaat dat hij deze mondeling beargumenteert, al kan de huisvestingsmaatschappij of de toezichthouder bij twijfel over de correctheid van het verhaal nog altijd documenten opvragen.

## 2.11 WIJZIGINGEN AAN SOCIALE HUURPRIJSBEREKENING PER 1/1/2012

---

Op 1 januari 2008 werd het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur van kracht. Na 4 overgangsjaren wordt de huurprijs op een andere en op het eerste zicht eenvoudiger manier berekend.

Na grondige evaluatie van de bestaande huurprijzen en van de te verwachten effecten bij de invoering van het nieuwe systeem, achtte de Vlaamse Minister van Wonen, de tijd rijp voor de invoering van het nieuwe systeem. Gekoppeld aan de discussie over de negatieve rendementen van de verhuring van sociale woningen duurde het tot vrij lang in het najaar voordat de SHM's wisten hoe de huurprijsberekening er voortaan zou uitzien. Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 2011 en gepubliceerd in het Belgische Staatsblad van 28 november 2011 werden artikelen 42, 43, 56 en 70 van 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 grondig gewijzigd.

Naast de vroeger gebruikte gegevens van netto belastbaar inkomen en gezinssamenstelling wordt vanaf 1 januari 2012 ook de kwaliteit van de woning opnieuw belangrijk. In de huurwetgeving van 2002 was dit indirect ook al voorzien doordat de basishuurprijs afhing van de geactualiseerde kostprijs van de woning. Maar vanaf 2008 was dit niet meer zo.

De twee nieuwe parameters, nodig om de nieuwe huurprijsberekening toe te passen, met name de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting krijgen hun invulling in artikel 42 en 43. De minimale huurprijs ligt tussen 111 en 222 euro. Voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 115 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro.

De berekening voor 2012 houdt voorlopig nog geen rekening met de energiecorrectie. Vanaf 1 januari 2012 zal de huurprijs berekend worden op basis van 1/55ste van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen, waarvan afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk een patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

De eerste berekeningen gaven aan dat de reële huurinkomsten van De Mandel hiermee met meer dan 10% zouden stijgen. Dat is voor een groot deel toe te schrijven aan de meervoudige indexeringen van de inkomsten uit het referentiejaar en aan het feit dat de berekeningen het jaar daarvoor op 1/57ste van het inkomen werden berekend.

## **2.12 VLAAMS BUDGET VOOR SOCIALE KOOPWONINGEN WAS (IN 2010 EN 2011) TE RUIM VOOR HET AANTAL PROJECTEN**

---

Het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid bepaalde o.a. de doelstelling om tussen 2009 en 2020 21.000 sociale koopwoningen te realiseren in het Vlaams gewest. Dat is gemiddeld 1750 woningen per jaar. Tussen 2004 en 2009 werden in gans Vlaanderen werven voor 3358 koopwoningen gegund, of jaarlijks gemiddeld 559 woningen over die 6 jaar.

De Vlaamse Regering heeft vrij snel het budget voor koopwoningen, dat vroeger stevast te weinig was ten opzichte van de bouwplannen van de koopmaatschappijen, omhoog getrokken. Daarenboven werd de categoriële selectiviteit losgelaten, waardoor voortaan ook shm's uit de huursector koopwoningen mochten bouwen, waarbij de kopers van die koopwoningen eveneens een sociale lening van de VMSW zouden kunnen krijgen. Ten slotte werd verwacht dat de private sector via de levering in natura ook jaarlijks 400 sociale koopwoningen zou realiseren. De resultaten zijn voorlopig nog beperkt op alle drie de niveau's.

De huursector blijkt slechts in beperkte mate in te springen op de mogelijkheid om ook koopwoningen te bouwen. De private sector blijkt nauwelijks sociale koopwoningen te realiseren. En ook de maatschappijen uit de traditionele koopsector slaagt er niet in om haar programma te verdubbelen. Minister Freya Van den Bossche heeft hierover gecommuniceerd met de VLEM (de vereniging van erkende Vlaamse maatschappijen uit de koopsector). Ze was in 2010 en 2011 bereid om het teveel aan budget voor sociale koopwoningen uitzonderlijk over te zetten naar saneringsleningen (individuele verrichtingen bij selectieve private woningen). Maar in de toekomst verwachtte ze meer inspanningen voor de bouw van sociale koopwoningen, zoals voorzien in het Decreet.

De VLEM nam de uitdaging aan en schreef in het voorjaar 2011 een "Stappenplan Koopwoningen" uit. Dat behelst :

- Een correctere planning van projecten
- Meer flexibiliteit in het Uitvoeringsprogramma o.a. bij wederinkopen
- Meer flexibiliteit tussen het effectief UP en het reserve UP
- Snellere termijnen voor advies van de VMSW en andere vertragende factoren
- Snellere aanleg van (gesubsidieerde) infrastructuur
- Betere integratie van de diensten van Gesubsidieerde Infrastructuur in de VMSW
- Snellere behandeling van SBE-adviezen door de Inspectie van Financiën
- Betere interactie met private projectontwikkelaars

- Activering van de woonuitbreidingsgebieden

Ook De Mandel slaagde er niet in om het aanbod van sociale koopwoningen te verdubbelen. Al zijn er wel werven bezig om in 2012 minstens 47 koopwoningen te verkopen (in Meulebeke, Poperinge en Staden) en om in 2013 56 koopwoningen te verkopen (in Roeselare en Staden). Tussen 2000 en 2009 bouwden de HMWV en De Mandel gemiddeld 25 koopwoningen per jaar.

## 2.13 BEVOLKING VINDT DAT MISBRUIKEN EN ONTERECHT GEBRUIK VAN SOCIALE WONING NIET WORDEN AANGEPAKT

---

Roger Lukaku is de vader van ex-Anderlecht- en huidig Chelsea-profvoetballer Romelu. Hij is ook zelf een gelauwerd ex-profvoetballer die in zijn thuisland Congo twee voetbalclubs bezit. In november 2011 ontstond commotie over het feit dat de ouders van topvoetballer Romelu Lukaku al meer dan 10 jaar een sociale woning huurden in Bornem. Romelu was op dat moment al enkele jaren een goedbetaalde profvoetballer, die inwoonde bij zijn ouders. Het verhaal wordt nog straffer : hoewel het gezin met een dure BMW X5 rijdt, moest de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Woning de familie voor de rechter slepen omwille van huurachterstal. Ondertussen is de familie al verhuisd.

Doordat dit feit in de pers bekend geraakte, rees de vraag in hoeverre het – ondanks dat het juridisch niet verkeerd was – maatschappelijk verantwoord kon zijn dat dergelijke kapitaalkrachtige gezinnen een sociale woning blijven bewonen, terwijl veel andere gezinnen die het minder breed hebben op een wachtlijst staan.

Het is spijtig genoeg geen alleenstaand geval. Op 9 november 2011 werd een Pakistaans echtpaar dat al vijf jaar in een sociaal appartement te Antwerpen woonde, veroordeeld voor bijna 20.000 euro huurachterstal en omdat ze frauduleus genoten van de sociale huurkorting. Reden: het gezin had in die jaren in Antwerpen drie panden aangekocht zonder daarvan melding te maken bij de cv Woonhaven, terwijl dit wettelijk verplicht was.

In juni 2009 gaf de Koning Boudewijnstichting de studie “Belgische Marokkanen – Een dubbele identiteit in ontwikkeling” uit. Het betreft een vertaalde studie die uitgevoerd werd door onderzoekers van de universiteit van Rabat (Marokko) op vraag van de Koning Boudewijnstichting. In die studie staat letterlijk te lezen : “(...) moeten we erop wijzen dat 60,6% van de mensen van Marokkaanse herkomst die in België wonen, eigenaar is van onroerend goed in hun land van herkomst. Zij verklaarden een huis (51%), een stuk grond (19%) of een residentie (2,8%) in eigendom te hebben.” En ook verder : “We willen er ook op wijzen dat 66% van de personen die onroerend goed bezitten in Marokko, huurder zijn in België.

Uit informele bron valt dikwijls te horen dat allochtone sociale huurders toch een eigendom zouden hebben in hun thuisland. Een sociale huisvestingsmaatschappij beschikt echter over geen realistische mogelijkheden om dat te controleren.

Op 17 februari 2011 zond Eén een ophefmakend programma van ‘Koppen’ uit m.b.t. domiciliefraude. Sommige zoekertjessites hebben aparte rubrieken voor de handel in valse domicilieadressen : adressen waar niet wordt gewoond maar waar men wel ingeschreven staat. De bedoeling was duidelijk : vergoedingen van de overheid krijgen, waarop men anders geen recht had. De sociale huisvestingssector vraagt al meer dan 20 jaar naar een fatsoenlijke aanpak van domiciliefraude. Een eerste aanzet werd gegeven met het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007. Daarmee kregen de inspecteurs van het Agentschap Inspectie RWO de bevoegdheid van inspecteurs van de gerechtelijke politie. De resultaten bleven bedroevend.

Over heel Vlaanderen werden er in 2010 in 6 dossiers waarbij er een vermoeden van bijwoning van derden was, door de toezichhouders buurtonderzoeken uitgevoerd. Een van die gevallen heeft zich onmiddellijk zelf geregulariseerd. Van de overige 5 werden huiszoekingen gedaan, een p.v. opgesteld en doorgestuurd naar het Parket... Ze werden alle 5 geseponeerd door het Parket.

In 2011 heeft het agentschap Inspectie RWO 4 processen-verbaal in het kader van domiciliefraude opgesteld. Eind 2011 waren 2 dossiers nog in onderzoek bij het parket. De andere 2 dossiers werden geseponeerd. In een brief van mei 2011 aan Vlaams Minister Freya Van den Bossche gaf het College van Procureurs-generaal aan dat het bestrijden van domiciliefraude voor haar geen prioriteit is en dat men van mening is dat het probleem beter zou opgelost worden met werkstraffen dan met de huidige voorziene sancties.

Het feit dat het optreden van de toezichthouders (aanmaningen, buurtonderzoek en verhoren) eigenlijk niet tot een rechtstreeks resultaat leidt, maakt veel sociale huisvestingsmaatschappijen moedeloos om energie te spenderen aan dit probleem.

Al die opgesomde feiten hebben een belangrijk effect, namelijk dat de brede bevolking de inwoners van sociale woningen snel en onterecht gaat vereenzelvigen met profiteurs en fraudeurs. En al even snel dat de overheid nauwelijks of inefficiënt optreedt tegen deze situaties.

# BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD



## **3 BOUWACTIVITEITEN**

### **3.1 OPLEVERINGEN**

---

#### **3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN**

Er zijn 49 huurwoningen, 55 huurappartementen, 8 koopwoningen en 12 koopappartementen definitief opgeleverd.

##### **3.1.1.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT - 1 HUURWONING (DRAINERINGSWERKEN NR. 36)**

Datum: vrijdag 14 januari 2011  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

##### **3.1.1.2 GITS (HOOGLEDE), BOLLESTRAAT - 1 HUURWONING (RIOLERINGSWERKEN NR. 23 B)**

Datum: vrijdag 14 januari 2011  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

##### **3.1.1.3 ROESELARE, MARIASTRAAT / BEVERSESTEENWEG - 19 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 14 januari 2011  
Aannemer: Despierre Filip BVBA  
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA

##### **3.1.1.4 DADIZELE (MOORSLEDE), MANDELLAAN - 10 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: maandag 17 januari 2011  
Aannemer: Bouwcentrale Modern  
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

##### **3.1.1.5 TORHOUT, GARONNESTRAAT - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 23 juni 2011  
Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

##### **3.1.1.6 POPERINGE, LODEWIJK MAEKEBLIJDESTRAAT / VAUX-SOUS-CHÈVREMONTSTRAAT – 7 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum: donderdag 7 juli 2011  
Aannemer: Plessiet BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

### **3.1.1.7 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (INSTALLATIE CV & TECHNIEKEN)**

Datum: donderdag 20 oktober 2011  
Aannemer: Develtere NV  
Ontwerper: Vauterin-Thirry & partners CVBA

### **3.1.1.8 GITS (HOOGLEDE), KOOLSKAMPSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (RUWBOUW)**

Datum: donderdag 20 oktober 2011  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Vauterin-Thirry & partners CVBA

### **3.1.1.9 ROESELARE, RUMBEEKSESTEENWEG - 5 HUURWONINGEN, 11 GARAGES (NIEUWBOUW EN RENOVATIE)**

Datum: woensdag 26 oktober 2011  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: W. I. T. bvba

### **3.1.1.10 POPERINGE, KORTE RENINGELSTSTRAAT - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 26)**

Datum: dinsdag 22 november 2011  
Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

### **3.1.1.11 HOOGLEDE, UILENSPIEGELSTRAAT / KATELIJNENSTRAAT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: woensdag 7 december 2011  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

### **3.1.1.12 POPERINGE, DUINKERKESTRAAT/GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 12 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 15 december 2011  
Aannemer: ACH BOUW NV  
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

### **3.1.1.13 POPERINGE, DUINKERKESTRAAT / GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 36 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 15 december 2011  
Aannemer: ACH BOUW NV  
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA



### 3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er zijn 125 huurwoningen, 120 huurappartementen, 15 koopwoningen voorlopig opgeleverd of aangekocht. Eén woning werd gesloopt.

#### 3.1.2.1 KOEKELARE, ZUIDSTRAAT / STERRESTRaat / VELDSTRAAT - 12 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	maandag 17 januari 2011
Aannemer:	Despierre Filip BVBA
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.498.937,48
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 20.545,97
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

#### 3.1.2.2 OOSTNIEUWERKE (STADEN), BROEIERIJSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW) - (AANKOOP GOEDE WONING)

Datum:	woensdag 26 januari 2011
Aannemer:	Huyzentruyt NV
Ontwerper:	Degraeve Jan

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

Datum:	vrijdag 18 februari 2011
Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Paret-Dewanckele
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.749.594,81
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 2.780,09
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

#### 3.1.2.4 DIKSMUIDE, GRAANSTRAAT / LIJNZAADSTRAAT / KOOLZAADSTRAAT - 24 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum:	vrijdag 25 februari 2011
Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.915.566,37
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.205,20
VO 5 (minwaarden):	€ 1.760,16
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 20.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 23.000,00

### 3.1.2.5 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), LELIESTRAAT / FABIOLALAAN - 5 HUURWONINGEN, 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum:	donderdag 10 maart 2011
Aannemer:	Bossuyt NV
Ontwerper:	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.366.301,50
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -6.006,03
VO 5 (minwaarden):	€ 4.825,65
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 8.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 13.000,00

### 3.1.2.6 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT - 13 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum:	woensdag 30 maart 2011
Aannemer:	Sabbe bedrijf BVBA
Ontwerper:	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 195.668,28
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -48,87
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 20.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.7 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT - 9 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW) – (AANKOOP GOEDE WONING)

Datum:	vrijdag 8 april 2011
Aannemer:	Alheembouw NV
Ontwerper:	BURO II & ARCHI+I BVBA

### 3.1.2.8 ROESELARE, SNEYSSSENSSTRAAT/KLOKKE-ROELANDSTRAAT - 18 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum:	donderdag 21 april 2011
Aannemer:	Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper:	Paret 2 Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 213.406,50
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 10.428,06
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	donderdag 19 mei 2011
Aannemer:	Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 153.288,77
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 19.609,78
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.700,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.10 DIKSMUIDE, IJZERLAAN / GASTHUISSTRAAT (AFWERKING AANGEKOCHTE APPARTEMENTEN)**

Datum: maandag 6 juni 2011  
Aannemer: Herbo Liften bvba  
Ontwerper: Architectuurbureau Seys bvba

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 21.250,00
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

### **3.1.2.11 OOSTVLETEREN (VLETEREN), EDMOND DEVLOOSTRAAT / OUDE RENINGEWEG - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: woensdag 8 juni 2011  
Aannemer: Catteeu bouwonderneming  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 954.882,23
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 14.496,11
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.900,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.12 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT - 24 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 17 juni 2011  
Aannemer: Catteeu bouwonderneming  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.649.934,30
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 4.106,86
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 15.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 22.000,00

### **3.1.2.13 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT (SLOOP)**

Datum: woensdag 29 juni 2011  
Aannemer: Vacomet BVBA  
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 7.295,00
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.14 ROESELARE, ARDOISESTEENWEG / MANDELLAAN / KOORNSTRAAT - 13 HUURWONINGEN, 36 HUURAPPARTEMENTEN, 50 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 7 juli 2011  
Aannemer: Maes Algemene Bouw NV

Ontwerper: Buro II	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 6.188.066,89
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 8.498,24
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 60.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 26.000,00

### **3.1.2.15 SINT ELOIS-WINKEL (LEDEGEM), STENEN STAMPKOT - 8 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 8 juli 2011	
Aannemer: Bouwcentrale Modern	
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 962.730,52
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -56.120,32
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 40.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.16 BEVEREN (ROESELARE), HAZELSTRAAT / HEIDESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: woensdag 13 juli 2011	
Aannemer: Plessiet BVBA	
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.066.947,58
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 7.257,75
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 2.500,00

### **3.1.2.17 STADEN, DE CARNINSTRAAT - 21 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 2 september 2011	
Aannemer: Despierre Filip BVBA	
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.045.205,94
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 49.771,46
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 100.000,00

### **3.1.2.18 ROESELARE, SNEYSSSENSTRAAT / VIKINGSTRAAT - 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW EN RENOVATIE)**

Datum: donderdag 8 september 2011	
Aannemer: Deruyck NV	
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.492.515,96
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 36.175,51
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.19 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BLIKSTRAAT - 1 HUURWONING, 1 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 24)**

Datum:	vrijdag 9 september 2011
Aannemer:	Bauwens Willy
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 143.720,52
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.177,06
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 30.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.20 POPERINGE, KEIKOPWIJK - 3 HUURWONINGEN (RENOVATIE)**

Datum:	maandag 19 september 2011
Aannemer:	Six BVBA
Ontwerper:	Claeys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 284.960,51
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 18.511,37
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	dinsdag 25 oktober 2011
Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.176.063,84
VO 3 (boete):	€ 2.917,52
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 19.809,79
VO 5 (minwaarden):	€ 2.000,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### **3.1.2.22 MEULEBEKE, WETSTRAAT / PITTEMSTRAAT - 1 HUURWONING, 13 HUURAPPARTEMENTEN, 20 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)**

Datum:	donderdag 27 oktober 2011
Aannemer:	Despierre Filip BVBA
Ontwerper:	GC-architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.443.265,86
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 142.215,65
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.23 ROESELARE, CICHOREISTRAAT - 7 HUURAPPARTEMENTEN, 7 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Datum: vrijdag 28 oktober 2011  
 Aannemer: Siemoens BVBA  
 Ontwerper: Decan Piet Architect

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 800.737,23
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -936,29
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 13.000,00

### 3.1.2.24 MEULEBEKE, TUINWIJK - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 15)

Datum: dinsdag 20 december 2011  
 Aannemer: K.W.R. NV  
 Ontwerper: Verstaen Bart Architect

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 186.265,02
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -9.757,75
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.25 STADEN, GROTE VELDSTRAAT/GLASSTRAAT - 7 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Datum: vrijdag 23 december 2011  
 Aannemer: Catteeu bouwonderneming  
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 902.719,28
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 390,69
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

## 3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

<b>Hooglede</b>	Rodenbachwijk – Katelijnestraat	Omgevingswerken	VO 10/10/2011
<b>Moorslede - Rollegem-Kapelle</b>	Wijken Mandellaan – Fabiolalaan-Leliestraat	Wegen, riolen en omgevingswerken	VO 10/10/2011
<b>Torhout</b>	Garonnestraat	Omgevingswerken	VO 14/10/2011
<b>Diksmuide</b>	Lange Veldstraat	Wegen en rioleringswerken	VO 23/06/2011
<b>Meulebeke</b>	Goed te Potente	Infrastructuur : wegen en riolen	DO 14/10/2011
<b>Lichtervelde</b>	Statiestraat – De Hoop	Wegen, riolen en omgevingswerken	DO 23/11/2011

## 3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2011

---

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

Aannemer: Yprado NV  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
Aanvangsdatum: maandag 22 augustus 2011  
Contractuele einddatum: 27 april 2012  
Nieuwe einddatum: 27 april 2012  
Bestelbedrag: € 517.450,30  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 43 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 9.393,64  
Percentage uitgevoerde werken: 2 %



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

Aannemer: Despierre Filip BVBA  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
Aanvangsdatum: vrijdag 15 oktober 2010  
Contractuele einddatum: 22 januari 2012  
Nieuwe einddatum: 22 januari 2012  
Bestelbedrag: € 1.249.521,80  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 89 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 893.572,27  
Percentage uitgevoerde werken: 72 %



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

Aannemer:	Deforche BVBA
Ontwerper:	Vaneckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	19 september 2011
Contractuele einddatum:	22 oktober 2012
Nieuwe einddatum:	21 november 2012
Bestelbedrag:	€ 756.155,32
Verrekeningen:	€ 9.250,00
Termijnverlenging:	30 dagen
Verstreken termijn:	19 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 22.062,50
Percentage uitgevoerde werken:	3 %



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

Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum:	16 augustus 2011
Contractuele einddatum:	24 augustus 2012
Nieuwe einddatum:	24 augustus 2012
Bestelbedrag:	€ 1.044.563,77
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	30 %



Saldo laatste vorderingsstaat: € 79.680,26  
Percentage uitgevoerde werken: 8 %



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

Aannemer: Bouwcentrale Modern  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
Aanvangsdatum: 10 januari 2011  
Contractuele einddatum: 12 juni 2012  
Nieuwe einddatum: 26 juli 2012  
Bestelbedrag: € 1.058.573,33  
Verrekeningen: € 19.259,30  
Termijnverlenging: 44 dagen  
Verstreken termijn: 59 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 318.099,68  
Percentage uitgevoerde werken: 30 %



### 3.2.6 MEULEBEKE, KASTEELSTRAAT / KAPELLESTRAAT / ASTRIDLAAN – 46 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Cosimco NV  
Ontwerper: GC-architecten BVBA  
Aanvangsdatum: maandag 9 augustus 2010  
Contractuele einddatum: zondag 19 februari 2012  
Nieuwe einddatum: zondag 19 februari 2012

Bestelbedrag: € 5.370.628,71  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 87 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 4.819.188,10  
Percentage uitgevoerde werken: 90 %



### **3.2.7 MEULEBEKE, ASTRIDLAAN - 24 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN, 24 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Aannemer: Cosimco NV  
Ontwerper: GC-architecten BVBA  
Aanvangsdatum: 8 juli 2011  
Contractuele einddatum: 8 december 2012  
Nieuwe einddatum: 8 december 2012  
Bestelbedrag: € 4.520.905,18  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 26 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.508.485,26  
Percentage uitgevoerde werken: 33 %





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

Aannemer: Damman NV  
 Ontwerper: GC-architecten BVBA  
 Aanvangsdatum: 1 december 2010  
 Contractuele einddatum: 23 mei 2012  
 Nieuwe einddatum: 25 mei 2012  
 Bestelbedrag: € 2.340.146,85  
 Verrekeningen: € 10.649,37  
 Termijnverlenging: 2 dagen  
 Verstreken termijn: 65 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.516.686,59  
 Percentage uitgevoerde werken: 65 %



### 3.2.9 NIEUWKAPELLE (DIKSMUIDE), NIEUWKAPELLESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Cateeu bouwonderneming  
 Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: 1 april 2011  
 Contractuele einddatum: 30 maart 2012  
 Nieuwe einddatum: 24 april 2012  
 Bestelbedrag: € 961.687,30  
 Verrekeningen: € 7.640,23  
 Termijnverlenging: 25 dagen  
 Verstreken termijn: 59 %

Saldo laatste vorderingsstaat: € 514.595,71  
Percentage uitgevoerde werken: 53 %



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

Aannemer: Bouwcentrale Modern  
Ontwerper: Vanassche Carl  
Aanvangsdatum: 29 november 2010  
Contractuele einddatum: 28 november 2011  
Nieuwe einddatum: 28 december 2011  
Bestelbedrag: € 972.063,33  
Verrekeningen: € -1.596,16  
Termijnverlenging: 30 dagen  
Verstreken termijn: 95 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 695.117,84  
Percentage uitgevoerde werken: 72 %



### 3.2.11 OOSTNIEUWERKE (STADEN), ONDANKSTRAAT - 1 HUURWONING, 1 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 10)

Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Verbanck Paul  
Aanvangsdatum: 1 juni 2011  
Contractuele einddatum: 25 mei 2012  
Nieuwe einddatum: 25 mei 2012  
Bestelbedrag: € 141.383,74  
Verrekeningen: € -3.734,91

Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 47 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 62.940,28  
Percentage uitgevoerde werken: 46 %



### 3.2.12 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 22 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Aanvangsdatum: 15 oktober 2010  
Contractuele einddatum: 17 januari 2012  
Nieuwe einddatum: 11 maart 2012  
Bestelbedrag: € 2.181.842,91  
Verrekeningen: € -5.333,95  
Termijnverlenging: 54 dagen  
Verstreken termijn: 78 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.345.837,97  
Percentage uitgevoerde werken: 62 %



### 3.2.13 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Aanvangsdatum: 24 juni 2011  
Contractuele einddatum: 16 augustus 2012

Nieuwe einddatum: 16 augustus 2012  
 Bestelbedrag: € 1.192.683,52  
 Verrekeningen: € 28.011,77  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 35 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 469.058,63  
 Percentage uitgevoerde werken: 38 %



### 3.2.14 ROESLARE, BRUGSESTEENWEG - 28 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW (RUWBOUW))

Aannemer: Damman NV  
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
 Aanvangsdatum: 16 augustus 2011  
 Contractuele einddatum: 7 november 2012  
 Nieuwe einddatum: 7 november 2012  
 Bestelbedrag: € 1.683.861,12  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 21 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 99.085,45  
 Percentage uitgevoerde werken: 6 %



### 3.2.15 ROESLARE, COLLIEVIJVERPARK - 32 HUURAPPARTEMENTEN, 44 GARAGES

Aannemer: Bekaert Building Company NV

Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA  
 Aanvangsdatum: 4 april 2011  
 Contractuele einddatum: 13 december 2012  
 Nieuwe einddatum: 13 december 2012  
 Bestelbedrag: € 3.750.947,91  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 37 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 996.886,14  
 Percentage uitgevoerde werken: 27 %



### 3.2.16 ROESELARE, GROENESTRAAT (RUWBOUW)

Aannemer: Maes Algemene Bouw NV  
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: 15 december 2010  
 Contractuele einddatum: 10 oktober 2011  
 Nieuwe einddatum: 10 oktober 2011  
 Bestelbedrag: € 1.751.281,87  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 119 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.373.832,25  
 Percentage uitgevoerde werken: 78 %





### **3.2.17 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE TECHNIEKEN)**

Aannemer: Decat Energy Technics NV  
Ontwerper: Ingenium NV  
Aanvangsdatum: 16 augustus 2011  
Contractuele einddatum: 18 september 2012  
Nieuwe einddatum: 18 september 2012  
Bestelbedrag: € 557.883,78  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 24 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00  
Percentage uitgevoerde werken: 0 %

### **3.2.18 ROESELARE, GROENESTRAAT (NIEUWBOUW (AFWERKING))**

Aannemer: Decorteam Meuleman NV  
Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA  
Aanvangsdatum: 15 november 2011  
Contractuele einddatum: 24 september 2012  
Nieuwe einddatum: 24 september 2012  
Bestelbedrag: € 725.322,72  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 1 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00  
Percentage uitgevoerde werken: 0 %

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

Aannemer: Six BVBA  
Ontwerper: Ingenium NV  
Aanvangsdatum: 16 augustus 2011  
Contractuele einddatum: 18 september 2012  
Nieuwe einddatum: 18 september 2012  
Bestelbedrag: € 287.143,71  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 24 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00



Percentage uitgevoerde werken: 0 %

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

Aannemer: Christiaens Bouwonderneming NV  
Ontwerper: 3 Architecten BVBA  
Aanvangsdatum: 17 augustus 2010  
Contractuele einddatum: 18 maart 2012  
Nieuwe einddatum: 18 maart 2012  
Bestelbedrag: € 2.866.132,73  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 82 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.523.582,76  
Percentage uitgevoerde werken: 53 %



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

Aannemer: Chris Vuylsteke NV  
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA  
Aanvangsdatum: 23 augustus 2011  
Contractuele einddatum: 24 maart 2013  
Nieuwe einddatum: 18 mei 2013  
Bestelbedrag: € 3.798.597,01  
Verrekeningen: € 8.756,76  
Termijnverlenging: 55 dagen  
Verstreken termijn: 14 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 94.088,11  
Percentage uitgevoerde werken: 2 %



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

Aannemer: Bouwcentrale Modern  
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
 Aanvangsdatum: 2 november 2009  
 Contractuele einddatum: 6 december 2010  
 Nieuwe einddatum: 26 april 2012  
 Bestelbedrag: € 1.434.611,15  
 Verrekeningen: € 114.414,26  
 Termijnverlenging: 507 dagen  
 Verstreken termijn: 82 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.173.591,92  
 Percentage uitgevoerde werken: 76 %



### 3.2.23 ROESELARE, MEENSESTEENWEG - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Coghe M. & Zn  
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: 16 mei 2011  
 Contractuele einddatum: 18 juni 2012  
 Nieuwe einddatum: 14 september 2012  
 Bestelbedrag: € 233.947,74  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 88 dagen  
 Verstreken termijn: 38 %

Saldo laatste vorderingsstaat: € 38.366,08  
Percentage uitgevoerde werken: 16 %



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

Aannemer: Bekaert Building Company NV  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
Aanvangsdatum: 19 september 2011  
Contractuele einddatum: 10 mei 2013  
Nieuwe einddatum: 10 mei 2013  
Bestelbedrag: € 4.286.596,67  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 10 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00  
Percentage uitgevoerde werken: 0 %



### 3.2.25 ROESELARE, KATTENSTRAAT / DÉsirÉ MERGAERTSTRAAT - 48 HUURAPPARTEMENTEN, 50 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Chris Vuylsteke NV  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
Aanvangsdatum: 4 april 2011  
Contractuele einddatum: 22 april 2013  
Nieuwe einddatum: 14 augustus 2013

Bestelbedrag: € 5.843.163,65  
 Verrekeningen: € 1.325,54  
 Termijnverlenging: 114 dagen  
 Verstreken termijn: 26 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 296.124,14  
 Percentage uitgevoerde werken: 5 %



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

Aannemer: Deruyck NV  
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
 Aanvangsdatum: 25 november 2010  
 Contractuele einddatum: 17 februari 2012  
 Nieuwe einddatum: 17 februari 2012  
 Bestelbedrag: € 2.573.207,52  
 Verrekeningen: € -222.215,06  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 84 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.703.628,47  
 Percentage uitgevoerde werken: 72 %



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

Aannemer: Recon Bouw NV  
 Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: 1 september 2011

Contractuele einddatum: 3 december 2012  
 Nieuwe einddatum: 4 januari 2013  
 Bestelbedrag: € 2.300.672,71  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 32 dagen  
 Verstreken termijn: 16 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00  
 Percentage uitgevoerde werken: 0 %



### 3.2.28 ROESLARE, KASTEELSTRAAT / SINT-ELOOISSTRAAT / TUMULUSSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Despierre Filip BVBA  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 Aanvangsdatum: 1 maart 2011  
 Contractuele einddatum: 3 april 2012  
 Nieuwe einddatum: 7 juni 2012  
 Bestelbedrag: € 1.140.762,86  
 Verrekeningen: € -122.628,82  
 Termijnverlenging: 65 dagen  
 Verstreken termijn: 61 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 353.933,79  
 Percentage uitgevoerde werken: 35 %



### 3.2.29 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT / CYRIEL VERHAEGHEPLEIN - 17 KOOPWONINGEN

Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: De Schacht Freddy  
Aanvangsdatum: 7 februari 2011  
Contractuele einddatum: 1 mei 2012  
Nieuwe einddatum: 13 augustus 2012  
Bestelbedrag: € 2.020.710,50  
Verrekeningen: € 16.929,40  
Termijnverlenging: 104 dagen  
Verstreken termijn: 55 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 424.796,68  
Percentage uitgevoerde werken: 21 %



### 3.2.30 RUMBEKE (ROESLARE), BLINDE-RODENBACHSTRAAT - 1 HUURWONING, 3 GARAGES (VERVANGINGSBOUW NR 136)

Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Verbanck Paul  
Aanvangsdatum: 6 juni 2011  
Contractuele einddatum: 30 mei 2012  
Nieuwe einddatum: 30 mei 2012  
Bestelbedrag: € 175.364,21  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 46 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 65.339,69  
Percentage uitgevoerde werken: 37 %



### 3.2.31 RUMBEKE (ROESELARE), IEPERSEWEG - 2 HUURWONINGEN, 2 GARAGES

Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 Aanvangsdatum: 15 maart 2011  
 Contractuele einddatum: 13 maart 2012  
 Nieuwe einddatum: 13 maart 2012  
 Bestelbedrag: € 333.339,87  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 68 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 166.527,09  
 Percentage uitgevoerde werken: 50 %



### 3.2.32 SINT ELOUIS-WINKEL (LEDEGEM), DORPSPLEIN / ROLLEGEM KAPELSESTRAAT - 23 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Damman NV  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 Aanvangsdatum: 1 oktober 2010  
 Contractuele einddatum: 24 december 2011  
 Nieuwe einddatum: 2 mei 2012  
 Bestelbedrag: € 2.307.052,27  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 130 dagen

Verstreken termijn: 71 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 824.646,78  
Percentage uitgevoerde werken: 36 %



### 3.2.33 STADEN, IEPERSTRAAT - 20 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Cosimco NV  
Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA  
Aanvangsdatum: 6 december 2010  
Contractuele einddatum: 8 mei 2012  
Nieuwe einddatum: 8 mei 2012  
Bestelbedrag: € 2.611.930,97  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 67 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.485.886,94  
Percentage uitgevoerde werken: 57 %



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

Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA  
Aanvangsdatum: 1 november 2010  
Contractuele einddatum: 3 februari 2012  
Nieuwe einddatum: 12 maart 2012



Bestelbedrag: € 2.116.730,85  
Verrekeningen: € -59.158,68  
Termijnverlenging: 38 dagen  
Verstreken termijn: 77 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.399.535,22  
Percentage uitgevoerde werken: 68 %



### 3.2.35 TORHOUT, THEEMSSTRAAT/AMAZONESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA  
Aanvangsdatum: 3 oktober 2011  
Contractuele einddatum: 5 november 2012  
Nieuwe einddatum: 5 november 2012  
Bestelbedrag: € 467.642,82  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 16 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 88.067,37  
Percentage uitgevoerde werken: 19 %



## 3.3 AANBESTEDINGEN BOUWPROJECTEN

### 3.3.1 DIKSMUIDE, IJZERLAAN / GASTHUISSTRAAT - 27 HUURAPPARTEMENTEN, 18 GARAGES (NIEUWBOUW (AFWERKING VAN AANGEKOCHTE APPARTEMENTEN))

Financiering: NFS2  
Aanbesteding: woensdag 2 maart 2011  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Yprado nv (Waregem)	€ 512.657,73	€ 517.450,30	€ 517.450,30
Bouw & Renovatie nv (Rekkem)	€ 547.265,42	€ 552.381,52	€ 552.381,52
Van Tornhout bvba (Aalter)	€ 555.282,28	€ 560.473,32	€ 560.473,32
Aannemingen M&J Braet nv (Nieuwpoort)	€ 534.851,51	€ 542.189,33	€ 542.189,33
Ardicor nv (Ardoorie)	€ 527.287,11	€ 532.216,44	€ 532.216,44
Six bvba (Izegem)	€ 558.528,91	€ 563.750,30	€ 563.750,30
Hugelier bvba (Gullegem)	€ 1.074.424,63	€ 1.084.468,86	€ 1.084.468,86
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 612.135,93	€ 617.858,47	€ 617.858,47

Het voorstel tot gunning werd op 22 maart 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 15 april 2011 haar gunningsadvies. Op 24 mei 2011 gunde De Mandel de werken aan de nv Yprado. De werken werden besteld op 24 juni 2011 met 22 augustus 2011 als aanvangsdatum.

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

Financiering: NFS2  
Aanbesteding: vrijdag 11 februari 2011  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 810.411,06	€ 804.943,00	€ 820.065,63
Deforche bvba (Passendale)	€ 755.115,00	€ 756.155,32	€ 770.013,55
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 812.527,79 - 2% = € 796.277,23	€ 812.574,57 - 2% = € 796.323,08	€ 826.261,76 - 2% = € 809.736,53
Damman nv (Deerlijk)	€ 839.434,55	€ 846.036,21	€ 848.686,65
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 833.891,36	€ 833.969,10	€ 849.143,20
Deruyck bvba (Roeselare)	€ 817.508,33	€ 816.410,28	€ 830.965,65
Despierre bvba (Houthulst)	€ 808.804,12	€ 805.063,79	€ 807.697,62

Het voorstel tot gunning werd op 2 maart 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 15 april 2011 haar gunningsadvies. Op 24 mei 2011 gunde De Mandel de werken aan de bvba Deforche. De werken werden besteld op 17 juni 2011 met 19 september 2011 als aanvangsdatum.

### 3.3.3 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT - 2 HUURWONINGEN, 12 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2  
Aanbesteding: maandag 17 oktober 2011  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Catteeu bvba	€ 470.698,31	€ 370.704,81	€ 370.704,81
Coghe M. & Zonen	€ 370.704,81	€ 470.698,31	€ 470.698,31

Het voorstel tot gunning werd op 10 november 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde tot nu toe nog geen gunningsadvies.

### 3.3.4 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT (SLOOP)

Financiering: NFS2  
Aanbesteding: vrijdag 21 januari 2011  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Vacomat bvba (Roeselare)	€ 7.295,00	€ 7.295,00	€ 7.295,00
Verhelst Aannemingen nv (Oudenburg)	€ 20.123,00	€ 20.123,00	€ 20.123,00
Grondwerken Declercq bvba (Meulebeke)	€ 16.990,23	€ 16.990,23	€ 16.990,23
PJ Maeyaert bvba (Oekene)	€ 8.750,00	€ 8.750,00	€ 8.750,00

Het voorstel tot gunning werd op 8 februari 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 25 februari 2011 haar gunningsadvies. Op 22 februari 2011 gunde De Mandel de werken aan de bvba Vacomat. De werken werden besteld op 31 maart 2011 met 9 mei 2011 als aanvangsdatum. De werken zijn intussen opgeleverd.

### 3.3.5 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw  
Aanbesteding: woensdag 19 januari 2011  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het project werd onderhands gegund op 22 februari 2011 aan nv Damman die de opdracht kreeg om 22 huurwoningen uit te voeren in de Bomenstraat te Poperinge. Het betreft een herhaling van soortgelijke werken.

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

Financiering: NFS2 MarktConf.  
Aanbesteding: maandag 28 maart 2011  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect  
Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 4.561.256,90	€ 4.576.494,46	€ 4.585.023,02
Yprado nv (Ieper)	€ 4.834.884,06	€ 4.860.833,37	€ 4.928.246,22
Bouw & Renovatie nv (Rekkem)	€ 4.597.952,76	€ 4.613.393,24	€ 4.623.805,15
Bekaert Building Company nv (Waregem)	€ 4.274.700,89	€ 4.286.596,67	€ 4.286.750,99

Het voorstel tot gunning werd op 28 april 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 4 juli 2011 haar gunningsadvies. Op 30 augustus 2011 gunde De Mandel de werken aan de nv Bekaert Building Company. De werken werden besteld op 2 september 2011 met 19 september 2011 als aanvangsdatum.

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

Financiering: NFS2  
 Aanbesteding: donderdag 12 mei 2011  
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.  
 Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Arbuco (Deinze)	€ 2.456.300,00 – 1% = € 2.431.737	€ 2.436.553,10	€ 2.468.803,56
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 2.368.791,52	€ 2.413.224,74	€ 2.425.177,93
Bouwcentrale Modern nv (Kaprijke)	€ 2.281.450,10	€ 2.313.503,35	€ 2.321.670,03
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 2.260.011,41	€ 2.300.672,70	€ 2.312.229,07
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 2.343.805,23	€ 2.383.228,94	€ 2.392.875,62
Despierre bvba (Houthulst)	€ 2.395.604,37	€ 2.435.201,07	€ 2.444.049,80

Het voorstel tot gunning werd op 25 mei 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 4 juli 2011 haar gunningsadvies. Op 30 augustus 2011 gunde De Mandel de werken aan de nv Recon Bouw. De werken werden besteld op 31 augustus 2011 met 1 september 2011 als aanvangsdatum.

### 3.3.8 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE CV)

Financiering: lening met hypothecair mandaat KBC  
 Aanbesteding: woensdag 13 april 2011  
 Ontwerper: Ingenium NV  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA  
 Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Six bvba (Izegem)	€ 557.883,78	€ 557.883,78	€ 557.883,78
Dynatherm bvba (Blankenberge)	€ 574.550,52	€ 574.550,52	€ 574.550,52
Ampen nv (Poperinge)	€ 589.319,01	€ 589.319,01	€ 589.319,01
Chauffage Declercq nv (Izegem)	€ 591.639,77	€ 591.639,77	€ 591.639,77
Paul Deloof bvba (Lotenhulle)	€ 594.949,24	€ 594.949,24	€ 594.949,24
Omer Deloof nv (Aalter)	€ 609.951,72	€ 609.951,72	€ 609.951,72
Chauffage Develtere nv (Roeselare)	€ 610.883,00	€ 610.883,00	€ 610.883,00
Vandewalle nv (Jabbeke)	€ 610.826,85	€ 610.826,85	€ 612.862,26

Het voorstel tot gunning werd op 21 juni 2011 overgemaakt aan de VMSW. Op 24 mei 2011 gunde De Mandel de werken aan de bvba Six. De werken werden besteld op 21 juni 2011 met 16 augustus 2011 als aanvangsdatum.

### 3.3.9 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE TECHNIEKEN)

Financiering: lening met hypothecair mandaat KBC  
Aanbesteding: woensdag 13 april 2011  
Ontwerper: Ingenium NV  
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Decat Energy Technics (Diksmuide)	€ 287.143,71	€ 287.143,71	€ 287.143,71
De Maerteleire nv (Merelbeke)	€ 322.972,00	€ 322.972,00	€ 322.972,00
Fabricom nv (Oostakker)	€ 321.619,22	€ 321.619,22	€ 329.027,22
Van De Maele (Meulebeke)	€ 329.981,00	€ 329.981,00	€ 329.981,00
Elektro Deblaere & Co bvba (Roeselare)	€ 331.534,30	€ 331.534,30	€ 333.675,52
Elektriciteit R. Vandemoortele bvba (Izegem)	€ 334.000,00	€ 334.000,00	€ 334.000,00
Tevean nv (Zelzate)	€ 334.683,62	€ 334.683,62	€ 334.683,62
Electrolyse bvba (Menen)	€ 343.170,33	€ 343.170,33	€ 351.074,74
De Lannoy bvba (Aalter)	€ 356.671,87	€ 356.671,87	€ 356.671,87

Het voorstel tot gunning werd op 21 juni 2011 overgemaakt aan de VMSW. Op 24 mei 2011 gunde De Mandel de werken aan de Decat Energy Technics. De werken werden besteld op 21 juni 2011 met 16 augustus 2011 als aanvangsdatum.

### 3.3.10 ROESELARE, GROENESTRAAT (NIEUWBOUW (AFWERKING))

Financiering: lening met hypothecair mandaat KBC  
Aanbesteding: vrijdag 23 september 2011  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Ardicor nv (Ardoorie)	€ 816.341,77	€ 816.130,04	€ 816.339,48
Bouw en Renovatie nv (Rekkem)	€ 752.310,98	€ 752.069,58	€ 752.312,08
Decorteam Meuleman nv (Kortrijk)	€ 717.317,94	€ 725.322,72	€ 725.445,92
Plessiet bvba (Poperinge)	€ 812.388,06	€ 823.645,36	€ 823.678,36
Genisol nv (Gent)	€ 768.296,01	€ 768.008,70	€ 768.295,37
Wycor nv (Wetteren)	€ 742.862,47	€ 742.358,40	€ 742.358,40
Potteau nv (Heule)	€ 765.908,67	€ 781.749,98	€ 782.382,35

Het voorstel tot gunning werd op 27 september 2011 overgemaakt aan de VMSW. Op 24 mei 2011 gunde De Mandel de werken aan de nv Decorteam Meuleman. De werken werden besteld op 28 oktober 2012 met 15 november 2011 als aanvangsdatum.

### 3.3.11 ROESELARE, GROENESTRAAT (LIFT)

Financiering: lening met hypothecair mandaat KBC  
Aanbesteding: woensdag 12 januari 2011  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Liften Coopman nv (Kuurne)	€ 39.990,00	€ 39.990,00	€ 39.990,00

Het voorstel tot gunning werd op 2 maart 2011 overgemaakt aan de VMSW. Op 22 februari

2011 gunde De Mandel de werken aan de nv Liften Coopman. De werken werden besteld op 24 maart 2011 met 4 april 2011 als aanvangsdatum.

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

Financiering: IPkpw NFS2  
Aanbesteding: maandag 21 maart 2011  
Ontwerper: Geldof Hans Architect  
Veiligheidscoördinator: Paelinck Michael  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Despierre bvba (Houthulst)	€ 3.747.529,57	€ 3.697.163,41	€ 3.746.334,95
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 3.742.315,92	€ 3.726.706,06	€ 3.793.979,22
Bouwcentrale Modern nv (Kaprijke)	€ 3.499.674,37	€ 3.485.335,59	€ 3.538.249,48
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 3.449.318,48	€ 3.436.879,57	€ 3.504.083,55
Damman nv (Deerlijk)	€ 3.378.358,45	€ 3.408.334,37	€ 3.415.692,17

Het voorstel tot gunning werd op 19 mei 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 september 2011 haar gunningsadvies. Op 27 september 2011 gunde De Mandel de werken aan de nv Damman. De werken werden eind 2011 nog niet besteld.

### 3.3.13 TORHOUT, THEEMSSTRAAT/AMAZONESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: NFS2  
Aanbesteding: maandag 31 januari 2011  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA  
Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Plessiet bvba (Poperinge)	€ 514.581,84	€ 512.778,81	€ 514.696,56
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 494.940,44	€ 494.939,79	€ 494.939,79
Siemoens bvba (Aarsele)	€ 528.637,93 – 2% = 518.064,26	€ 515.979,78	€ 518.240,89
Hollevoet bvba (Torhout)	€ 523.885,23	€ 522.578,97	€ 523.993,22
Bauwens (Veldegem)	€ 499.943,22	€ 498.517,58	€ 500.269,97
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 495.607,82	€ 498.147,70	€ 500.272,70
Deruyck bvba (Roeselare)	€ 482.948,56 – 5% = 458.801,14	€ 457.029,36	€ 458.915,13

Het voorstel tot gunning werd op 13 april 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 30 augustus 2011 haar gunningsadvies. Op 30 augustus 2011 gunde De Mandel de werken aan de Deruyck bvba. De werken werden besteld op 23 september 2011 met 3 oktober 2011 als aanvangsdatum.

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

Financiering: IPkpw NFS2  
Aanbesteding: dinsdag 10 mei 2011  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Demeyere & Roetynck BVBA

Verbeterde uitslag:

	Inschrijvingsbedrag	Bestelbedrag	Rangschikkingsbedrag
Bouwcentrale Modern nv (Kaprijke)	€ 3.218.330,79	€ 3.231.827,85	€ 3.244.068,98
Recon Bouw nv (Adegem)	€ 3.188.622,35	€ 3.221.205,38	€ 3.237.378,38
Damman nv (Deerlijk)	€ 3.233.314,22	€ 3.287.235,07	€ 3.290.544,91
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 3.141.283,22	€ 3.159.309,47	€ 3.174.603,85
Despierre bvba (Houthulst)	€ 3.229.123,48	€ 3.251.050,54	€ 3.256.572,87

Het voorstel tot gunning werd op 21 juni 2011 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 7 oktober 2011 haar gunningsadvies. Op 25 oktober 2011 gunde De Mandel de werken aan de bvba Catteeu. De werken werden eind 2011 nog niet besteld.

## 3.4 CBO-PROJECTEN IN VOORBEREIDING

---

### 3.4.1 CBO 2007

#### 3.4.1.1 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT

De Mandel verkreeg op 18 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 40 (aanleun)huurappartementen te Rumbek (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 26/10/2011 de bouwaanvraag voor de wegen- en rioleringswerken vond plaats in september 2011. Op 22 december ging De Mandel akkoord met het kostenaandeel dat zij hierin dient te dragen.

Architectuurbureau Vaneekhout heeft de aanvraag tot verkavelingsvergunning voorbereid en deze zal begin 2012 ingediend worden bij het stadsbestuur van Roeselare.

### 3.4.2 CBO 2008

#### 3.4.2.1 ROESELARE, RIJSELSTRAAT/MEENSESTEENWEG

In augustus 2009 werden bij de VMSW 19 offertes ingediend in het kader van de 2de fase van de CBO oproep 2008. Een jury heeft die offertes op architecturaal vlak beoordeeld. De diensten van de

VMSW deed dit voor de financiële en administratieve criteria. Op basis van beide rapporten besliste de raad van bestuur van de VMSW op 17 december 2009 dat, voor heel Vlaanderen, 5 projecten toegelaten konden worden tot de derde fase en nog eens drie projecten naar de herkansingsronde werden doorverwezen. Het project van Hyboma NV voor de bouw van 7 appartementen op de hoek van de Rijselstraat/ Meensesteenweg, was één van die drie herkansingsprojecten. NV Hyboma diende in maart 2010 een nieuwe offerte in, rekening houdend met de opmerkingen van de jury en van de VMSW.

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

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

Op 22 maart 2011 keurde de raad van bestuur het definitief ontwerp goed. Na het akkoord van de VMSW van 21 april 2011 besliste de raad van bestuur op 24 mei 2011 om over te gaan tot gunning en verwerving van de grond.

Evenwel zou De Mandel enkel de 7 appartementen boven de handelsruimte op het gelijkvloers overnemen. Daarom moest nog een basisakte opgemaakt worden. Met enkele hindernissen werd deze op 27 september 2011 getekend, waarbij op dezelfde datum ook de verkoop van de grondaandelen plaats vond. De Mandel ging tot bestelling van de werken over. De start van de werken is voorzien in januari 2012.

### **3.4.3 CBO 2009**

Halfweg maart 2010 bezorgde de VMSW aan De Mandel 12 bundels met betrekking tot de ingediende projecten voor de CBO-procedure 2009 in het werkgebied van De Mandel. 10 van deze 12 projecten werden weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2009.

Na de jury over de offertes die bij de tweede fase van de CBO-oproep 2009 ingediend werden, bleven nog 4 projecten in het werkgebied van De Mandel over. Twee daarvan lagen in Ieper, en dus niet echt in het werkgebied van De Mandel, waardoor De Mandel ze overmaakte aan Ons Onderdak. De twee overgebleven projecten zijn de volgende:

#### **3.4.3.1 POPERINGE, WERF**

De NV Van Roey heeft een project voorgesteld van 21 appartementen en 22 parkeergelegenheden op een terrein van 27 are 11 centiare gelegen tussen de Werf en de Bommelaarsbeek.

De raad van bestuur van de VMSW besliste op 17 december 2010 dat 9 projecten over gans het Vlaamse Gewest toegelaten werden tot de derde fase van de CBO-procedure 2009. Een van die 9 projecten was het project te Poperinge. De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om NV Van Roey (Rijkevorsel), indiener van het project te Poperinge, Werf uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure.

Hoewel het project voldeed aan de stedenbouwkundige voorschriften van het recente Ruimtelijk Uitvoeringsplan, vroeg het stadsbestuur om het project te herwerken waardoor het gebouw meer naar achteren werd ingeplant i.p.v. op de rooilijn en de verschillende 'blokken' ten opzichte van elkaar te verschuiven om de indruk te wekken dat er verschillende kleinere woningen naast elkaar staan en niet één groot bouwblok. Door deze vrij grote aanpassingen werd het project opnieuw besproken met de sectorarchitecte van de VMSW op 15 september 2011. De architect zou het project opnieuw verder uitwerken. Wegens ziekte van een van de medewerkers van het architectenbureau, heeft De Mandel het uitvoeringsontwerp in 2011 nog niet ontvangen.



### 3.4.3.2 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT

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

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

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 woonegelegenheden 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. Op 10 januari 2012 is de hoorzitting voor het beroep, de beslissing is voorzien voor begin februari 2012.

### 3.4.4 CBO 2010

Op 9 maart 2011 vond de opening van de kandidaatstelling voor CBO 2010 plaats waarbij 32 kandidatuurstellingen ontvangen werden. De projectvoorstellen voor fase 1 konden ingediend worden tot 8 april 2011 voor fase 1 en er werden 17 voorstellen ingediend.

Bij brief van 16 mei 2011 bezorgde de VMSW aan De Mandel een kopie van de inschrijving voor de CBO-procedure 2010 mbt de projecten die in het werkgebied van De Mandel gelegen zijn. Het betreft het project "Prinsessestraat" te Izegem (Emelgem) van THV Driemo Omniflat. Vooraleer de VMSW deze inschrijver uitnodigde om toe te treden tot fase 2 van de gunningsprocedure bood ze de gelegenheid aan De Mandel om eventuele suggesties of opmerkingen te formuleren. De raad van bestuur van De Mandel gaf in zitting van 24 mei 2011 positief advies m.b.t. dit project en stelde voor om dit project door de VMSW te laten weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2010. Het betreft een sociaal woonproject van 31 woonegelegenheden binnen een private promotie van de NV Driemo. Het project is zeer centraal gelegen, midden in de woonkern van de deelgemeente Emelgem. De 31 appartementen zijn van het type 1/2, 2/3 en 2/4 en aangepaste appartementen voor mensen met een handicap. Het project werd reeds ingediend bij de CBO-procedure 2008, maar gezien de promotor toen nog niet alle eigendommen verworven had, werd het project terug ingetrokken. Het project werd eveneens ingediend bij de CBO-procedure 2009, maar werd toen niet gunstig gerangschikt door de VMSW in de gunningsfase, omwille van een aantal architecturale aspecten die onvoldoende conform waren met de conceptonderrichtingen van de C-2008.

De Mandel is ten eerste geïnteresseerd om dit project met NV Driemo te realiseren.

- Er zijn relatief weinig sociale woningen in Izegem en alleszins in deze deelgemeente. Er zijn ook bijzonder weinig sociale huurappartementen.
- Zowel de locatie als de bouwtypologie is passend voor de stijgende behoefte aan woningen voor de vergrijzende bevolking.
- De sociale mix zorgt voor grote toegevoegde waarde aan het sociaal woonpatrimonium te Emelgem.
- Het project is zeer centraal gelegen op minder dan 300 meter van de kerk en het gemeentehuis van Emelgem.
- De architect, Erik Huys heeft ervaring met sociale woningbouw. Hij ontwierp reeds meerdere projecten voor De Mandel of voor rechtsvoorgangers.

Het project werd weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2010. De NV Driemo heeft in oktober 2011 zijn offerte, in het kader van de tweede fase van de CBO-procedure ingediend. Alle ingediende voorontwerpen zullen in januari 2012 door een gemengde technische commissie worden beoordeeld. De rangschikking van deze voorontwerpen zal hierna ter goedkeuring voorgelegd worden aan de raad van bestuur van de VMSW, waarna de SHM's in kwestie zullen uitgenodigd worden tot het voeren van de onderhandelingsfase 3. De effectieve gunning en start van de bouwwerken zal theoretisch mogelijk zijn in het najaar van 2012.

## 3.5 GRONDEN

---

### 3.5.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER

De raad van bestuur besliste op 12 april 2011 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

- Ardoeie, Eeckhoutstraat 11
- Ardoeie, Eeckhoutstraat 31-35
- Ardoeie, Kortrijksestraat/Hemelstraat
- Ardoeie, Kaaistraat 34
- Gits, Singellaan
- Handzame (Kortemark), Kronevoordestraat – café De Statie
- Houthulst, Stadenstraat – Residentie 't Vrijbos
- Houthulst, Gentseleenstraat
- Izegem, Merelstraat – Merelhoeve
- Ingelmunster, Kanaalstraat/Zuidkaai
- Koolskamp, Molenhof
- Lichtervelde, Statiestraat 41 – Vandecaveye Magda
- Oudenburg, Hoogstraat – Sint-Arnoldus
- Poperinge, Bruggestraat 37-43
- Roeselare, Hoogledesteeweg 34-52
- Roeselare, Vrouwenstraat/M.L. Demeesterplein
- Roeselare, Onze Lieve Vrouwestraat/Spanjestaat – CBO
- Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Wakkensteeweg
- Torhout, Kortemarkstraat/Gitsestraat
- Torhout, Burg 1
- Wijnendale (Torhout), Guldensporenlaan
- Westkerke (Oudenburg), Zandvoordestraat/Vanderheydestraat

De schrapping gebeurde omdat de betreffende gronden ofwel reeds aan anderen verkocht waren, ofwel niet meer te koop waren, ofwel omdat er stedenbouwkundige belemmeringen waren om ze met sociale woongelegenheden te bebouwen.

De raad van bestuur besliste op 30 augustus 2011 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

- Koekelare, Sterrestraat
- Koekelare, Westmeetstraat/Langewegel
- Ardoeie, Kaaistraat 7

De schrappingen gebeurden om gelijkaardige redenen als hierboven.

De raad van bestuur besliste op 27 september 2011 om het verwervingsdossier voor de Noordomstraat 48 te Koekelare te schrappen, omdat het recent verkocht was aan een particulier.

Op 29 november 2011 besliste de raad van bestuur om tevens het aankoopdossier voor de Stationsstraat 5 te Koekelare stop te zetten.

In diezelfde vergadering volgde de raad van bestuur het standpunt van het schepencollege van Staden te volgen om de 4 aangeboden goede woningen in de Broeierijstraat niet aan te kopen.

De raad van bestuur besliste op 22 december 2011 om het verwervingsdossier voor de Boffonstraat/Molenstraat te Wielsbeke te schrappen.

## **3.5.2 AANKOOP GOEDE WONINGEN**

### **3.5.2.1 OOSTNIEUWKERKE, BROEIERIJSTRAAT**

Ingaande op een door de VMSW centraal aangestuurde oproep om nieuw gebouwde woningen op de vastgoedmarkt op te kopen, teneinde het sociaal woningaanbod in de huursector te kunnen vergroten, dienden de NV Huyzentruyt Development & Investments (voor de grond) en de NV Beyaert Construct (voor de gebouwen) in september 2010 een aanbieding in voor de verkoop van 8 woningen aan de Broeierijstraat (nabij de Brabandstraat) te Oostnieuwkerke (Staden). De procedure voorzag dat De Mandel binnen de 30 kalenderdagen volgend op 30 september 2010 haar evaluatie op de offerte zou overmaken. Dat gebeurde op 23 oktober 2010.

Op 28 december 2010 besliste de raad van bestuur om de 8 aangeboden woningen aan te kopen. De akte werd verleden voor notaris Van Haesebrouck (Aalbeke) op 31 januari 2011.

### **3.5.2.2 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT**

Zoals gemeld in het jaarverslag van 2010, heeft de raad van bestuur op 28 december 2010 beslist om de 9 appartementen aan de Bruggestraat te verwerven. Het betreft een groep appartementen, gelegen naast het gemeentehuis van Hooglede en deels boven een apotheek, die onderdeel vormen van een herbestemmingsproject dat ook de uitbreiding van een het gemeentehuis voorzag.

De akte werd verleden op 24 maart 2011 voor notaris Stefaan Laga (Izegem).

### **3.5.2.3 TORHOUT, LICHTERVELDESTRAAT**

Bvba Animo+ contacteerde eind 2010 De Mandel i.v.m. de koop van 12 appartementen en 16 garages. De appartementen waren toen al enige tijd in oprichting, maar bleken geen of onvoldoende kopers te vinden.

Gelet op de ligging van dit project op wandelafstand van het centrum van Torhout en het grote tekort aan sociale huurwoningen in Torhout, meer bepaald van sociale huurappartementen in het stadscentrum, besliste de raad van bestuur op 28 december 2010 om een verwervingsvoorstel voor te bereiden.

De Mandel maakte aan de VMSW haar dossier over in februari 2011. Alhoewel de VMSW aanvankelijk in mei 2011 een negatief advies gaf op de voorgestelde aankoop van deze nieuwgebouwde appartementen omwille van enkele afwijkingen met de conceptonderrichtingen C-2008 voor de bouw van sociale woongelegenheden, gaf de VMSW - na een gesprek van voorzitter Griet Coppé met afdelingshoofd Koen Spitaels en gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben - toch een aangepast advies waardoor de NFS2- financiering grotendeels toegekend kon worden door de VMSW.

De raad van bestuur besliste op 24 mei 2011 om de 12 appartementen en 16 parkeerplaatsen aan te kopen. De akte werd verleden op 31 mei 2011 voor notaris Benedikt Deberdt (Tielt).

### 3.5.2.4 ROESELARE, NOORDSTRAAT

Projectontwikkelaar C&C Projects NV heeft een appartementsgebouw met 14 wooneenheden gebouwd op de hoek van de Brugsesteenweg en de Noordstraat te Roeselare. Omwille van onzekerheid op de vastgoedmarkt, stelde de projectontwikkelaar voor om het project in zijn geheel te verkopen aan De Mandel.

Het project bestaat uit:

- een kelderverdieping met ruimtes voor elektriciteitscabine en gasdistributie
- een gelijkvloers met één handelsruimte, een parkeergarage met 13 autostandplaatsen en een dubbele garage
- een eerste, tweede en derde verdieping met telkens 4 appartementen
- een vierde verdieping (dakverdieping) met 2 appartementen.

Gelet op de doelstelling van het stadsbestuur van Roeselare om de wachtlijsten te halveren door het aantal sociale woningen sterk uit te breiden, leek dit project een opportuniteit om het aantal sociale huurwoningen te verhogen. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 21 september 2010 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Op 30 augustus 2011 besliste de raad van bestuur om het totale project aan te kopen. De akte werd verleden op 23 september 2011 voor notaris Peter Verstraete (Roeselare).

### 3.5.2.5 ROESELARE, KREKELSTRAAT

Per schrijven dd. 10 maart 2011 bood Hyboma 6 woongelegenheden te Roeselare, Krekelstraat te koop aan, aan De Mandel. Het betrof twee projecten aan weerszijden van dezelfde straat waarvoor de projectontwikkelaar een bouwintentie had op het moment van het uitbreken van de financiële en vastgoedcrisis.

Het eerste project bestond uit 2 woningen en 6 parkeerplaatsen. Het tweede uit 4 stapelwoningen. In dit stadsdeel was slechts weinig aanbod van sociale woongelegenheden. Kaderend in de doelstellingen van het stadbestuur Roeselare om 500 bijkomende woongelegenheden in deze legislatuur te creëren, en in het bijzonder rekening houdend met de herhuisvestingsplicht in het kader de renovatie van oudere woonwijken, leek het interessant om in te gaan op het aanbod van beide projecten. In zitting van 12 april 2011 nam de raad van bestuur reeds de beslissing om een verwervingsdossier voor te bereiden.

In oktober 2011 werd het dossier overgemaakt aan de VMSW voor advies, met het oog op het krijgen van NFS2-financiering.

De VMSW gaf evenwel een negatief advies voor een van de twee projecten. De vloeroppervlakten van de onderdelen van de woongelegenheden en de plankwaliteit was immers onvoldoende in overeenstemming met de ontwerp-onderrichtingen van de C-2008.

Op 19 december 2011 bevestigde de VMSW dat de verwerving van het tweede deel gefinancierd kon worden met het bijzonder budget 'aankoop goede woningen' van het uitvoeringsprogramma NFS2-2011.

De raad van bestuur besliste bijgevolg op 22 december 2011 om 2 woningen en 6 garages aan te kopen. Op 23 december 2011 ondertekenden beide partijen de compromis. De akte zou begin 2012 verleden kunnen worden.

### 3.5.2.6 HOOGLEDE, VOSKENSSTRAAT

Middels brief bood Hyboma 7 woongelegenheden en 5 autostaanplaatsen te Hooglede te koop aan bij De Mandel. Het betrof 7 woningen uit een totaal project van 11 woningen en 14 appartementen in een kleine rustige doodlopende zijstraat van de Beverenstraat, de Voskensstraat. Omwille van de

onzekere economische toestand enerzijds, en anderzijds omwille van een specifieke vraag van het gemeentebestuur aan de projectontwikkelaar, stelde Hyboma deze woningen te koop aan De Mandel. Op het grondgebied van de gemeente Hooglede was er immers een groot tekort aan sociale huurwoningen. Op 31 december 2007 (bij de nulmeting van het Decreet Grond- en Pandenbeleid) telde Hooglede slechts 79 sociale huurwoningen (2,35%). Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legde een bindend sociaal objectief tegen 2025 op van 70 bijkomende huurwoongelegenheden. De VMSW en De Mandel hebben de plannen in de loop van de zomer de plannen besproken, en op 6 september 2011 verkreeg De Mandel een positief technisch advies.

Inmiddels bleek evenwel dat Hyboma en een vastgoedmakelaar onderling verkeerd gecommuniceerd hadden, waardoor een van de 5 parkeerplaatsen reeds verkocht was en niet meer aan De Mandel kon verkocht worden.

De raad van bestuur besliste bijgevolg op 22 december 2011 om de 7 woningen en 4 parkeerplaatsen aan te kopen. Op 23 december 2011 ondertekenden beide partijen de compromis. De akte zou in het voorjaar 2012 verleden kunnen worden.

### **3.5.2.7 TORHOUT, PROSPER MONCAREYSTRAAAT**

Bij brief dd. 17 maart 2010 bezorgde de VMSW aan De Mandel 12 bundels met betrekking tot de ingediende projecten voor de CBO-procedure 2009 in het werkgebied van De Mandel. De raad van bestuur nam op 13 april 2010 kennis van de ingediende projecten en besliste voor elk van de tien voorgestelde projecten positief advies te geven aan de VMSW.

Een van die projecten betrof een project van 3 woningen en 16 appartementen in het gehucht Wijnendaele te Torhout. Dit project werd reeds eerder ingediend in reactie op de CBO-procedure 2008, maar de VMSW had het toen niet weerhouden tengevolge van een overschrijding van zowel het conformiteitspercentage als de NFS2-norm.

Het project werd daarna opnieuw ingediend in de eerste fase van de CBO-procedure 2009 mits enkele aanpassingen. Omwille van de lange termijn vooraleer de projectontwikkelaar zicht kon krijgen op de zekerheid dat het project zou geselecteerd worden, en overwegende dat de projectontwikkelaar toen al over een bouwvergunning beschikte, heeft hij het project evenwel niet ingediend bij de 2de fase van de CBO-procedure.

De aannemer startte toen met de aanleg van de weg, de bouw van een 10-tal woningen en vervolgens ook de bouwwerken van het appartementsgebouw en de 3 eerder genoemde woningen. In een volgende fase zouden ook nog de bouw van 2 appartementsblokken en enkele woningen volgen. Op uitdrukkelijke vraag van de burgemeester en enkele schepenen, werden de 3 woningen en 16 appartementen als geheel te koop aangeboden aan De Mandel. De woningen en appartementen zijn gelegen op een locatie in de stad Torhout waar nog geen aanbod is van sociale woongelegenheden. De stad Torhout kent daarenboven een groot tekort aan sociale huurwoningen. Op 31 december 2007 (bij de nulmeting van het Decreet Grond- en Pandenbeleid) telde Torhout slechts 175 sociale huurwoningen (2,15%). Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legde een bindend sociaal objectief tegen 2025 op van 156 bijkomende huurwoongelegenheden.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 25 oktober 2011 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

De heer Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW vroeg naar aanleiding van het schrijven van de VMSW dd. 23 november 2011, naar een onderhoud met voorzitter Griet Coppé en directeur Brecht Vermeulen. Dit onderhoud vond plaats op donderdag 8 december 2011.

De VMSW herhaalde tijdens dit onderhoud een aantal bedenkingen mbt het voldoen van deze woningen aan de in de C gestelde eisen, maar gaf aan een aankoop van deze goede woningen niet in de weg te staan.

De raad van bestuur besliste bijgevolg op 22 december 2011 om de 3 woningen en 16 appartementen aan te kopen.

Op 23 december 2011 ondertekenden beide partijen de compromis. De akte zou in het voorjaar 2012 verleden kunnen worden.

### 3.5.2.8 ROESELARE, VELDSTRAAT

De raad van bestuur nam in oktober 2011 kennis van het aanbod van bvba Haeze projects, om een appartementsgebouw met 14 flats op de hoek Veldstraat – Rumbeeksesteenweg te Roeselare aan te kopen. Het betreft ook hier een project waarvoor de projectontwikkelaar een privaat project wilde ontwikkelen, waarbij de economische en vastgoedcrisis een grote onzekerheid bracht naar haalbaarheid. Het betreffende terrein was enkele jaren daarvoor ook al eens aangeboden geweest aan De Mandel via Stragimo.

De 14 aangeboden appartementen en 13 achterliggende carports zijn gelegen op de hoek van de Veldstraat en de Rumbeeksesteenweg. Aan de overkant van de Rumbeeksesteenweg bevinden zich 63 sociale huurappartementen (Damberdshof en Vijfwegenstraat). Wat verder de Veldstraat bevinden zich ook 27 koopwoningen. Het project ligt net buiten het herwaarderingsgebied "Hof van 't Henneke". Analoog met het project in Wijnendaele had een overleg plaats gevonden op 8 november 2011 waarbij directeur Brecht Vermeulen, diensthoofd Hilde Smits en VMSW-afdelingshoofd Koen Spitaels aanwezig waren. Ondanks een mondelinge overeenkomst op dit overleg, stuurde de VMSW een brief dd. 23 november 2011 waarop ze een aantal bedenkingen uitte. De VMSW vroeg een onderhoud om een en ander te overleggen. Op 8 december 2011 vond dit onderhoud tussen Hubert Lyben (gedelegeerd bestuurder van de VMSW), Koen Spitaels (afdelingshoofd VMSW), directeur Brecht Vermeulen en voorzitter Griet Coppé plaats. De VMSW herhaalde tijdens dit onderhoud een aantal bedenkingen mbt het voldoen van deze woningen aan de in de C gestelde eisen, maar gaf aan een aankoop van deze goede woningen niet in de weg te staan.

De raad van bestuur besliste bijgevolg op 22 december 2011 om de 14 appartementen en 13 autostandplaatsen aan te kopen.

Op 23 december 2011 ondertekenden beide partijen de compromis.

### 3.5.2.9 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT

Bij schrijven dd. 20 oktober 2011 bood Alheembouw nv een appartementsgebouw met 12 appartementen te koop aan. Dit is blok C uit een totaalproject van 5 appartementsblokken. In hetzelfde project werden reeds appartementen aangekocht. In haar zitting van 29 november 2011 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden.

### 3.5.2.10 NIET – WEERHOUDEN PROJECTEN

- Ardooie, Kaaistraat
- Oostnieuwkerke, Broeierijstraat
- Roeselare, Krekelstraat
- Staden, Sint-Jansstraat
- Koekelare, Zuidstraat

## 3.5.3 VERWERVING VAN GRONDEN

### 3.5.3.1 BESELARE, KERKPLEIN

In 2009 polste het gemeentebestuur van Zonnebeke naar de interesse van De Mandel om het parochiaal centrum op het Kerkplein te Beselare aan te kopen. Het parochiaal centrum was eigendom van de Kerkfabriek Sint-Martinus Beselare.

Op het perceel grond van 798 m<sup>2</sup> kunnen een 6 tot 10 appartementen gebouwd worden. In het RUP Beselare wordt immers beschreven dat er op dit perceel kan gebouwd worden met twee bouwlagen en een dak, waarin eveneens een woonfunctie kan ondergebracht worden.

Gezien De Mandel in Beselare maar over 2 sociale huurappartementen beschikte, bood dit project een mooie opportuniteit om het aanbod van sociale appartementen uit te breiden. De raad van bestuur besliste op 22 december 2009 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

De Mandel heeft het verwervingdossier op 30 augustus 2010 overgemaakt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Bij schrijven dd. 19 oktober 2010 nam de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen kennis van de voorgestelde verwerving en legde ze de financiering vast. De Mandel heeft op 7 december 2010 een schriftelijk bod uitgebracht. Bij schrijven van 30 maart 2011 meldde de Kerkfabriek Sint Martinus Beselare akkoord te gaan met het bod.

De raad van bestuur besliste op 12 april 2011 de eigendom te verwerven jegens de kerkfabriek Sint-Martinus. De akte werd in 2011 nog niet verleden.

### 3.5.3.2 RUILING DIKSMUIDE

Op 24 juli 2004 ondertekenden de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij Veurne-Diksmuide en De Mandel een samenwerkingsovereenkomst. De Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij Veurne-Diksmuide (sedert 15/06/2007 gefusioneerd met de Veurnse Bouwmaatschappij en de Nieuwpoortse Volkswoning tot de Woonmaatschappij Ijzer en Zee) gaf een optie tot verwerving van gronden gelegen aan de Graanstraat te Diksmuide zodat De Mandel er sociale huurwoningen zou kunnen op realiseren. De Mandel gaf een optie tot verwerving van gronden aan de Lange Veldstraat te Diksmuide opdat de GHMV-D er koopwoningen zou kunnen op bouwen.

Het duurde enige tijd alvorens de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur wegen en rioleringswerken uitvoerde op beide locaties. De Mandel bouwde tussen september 2009 en het voorjaar 2011 24 sociale huurwoningen in de Lange Veldstraat te Diksmuide. Ook de Woonmaatschappij Ijzer en Zee had rond diezelfde periode een werf lopende voor de bouw van sociale koopwoningen op de gronden van De Mandel.

Omgekeerd heeft De Mandel 24 sociale huurwoningen gebouwd in de Graanstraat, op gronden van Ijzer en Zee. De raad van bestuur besliste op 21 juni 2011 om

- Af te staan door De Mandel: een perceel grond met een totale kadastrale oppervlakte van 5837 m<sup>2</sup>, gelegen te Lange Veldstraat
- Te verwerven door De Mandel: een perceel grond met een totale oppervlakte volgens meting van 86 a 46 ca, gelegen te Dixmude Hoek

De akte werd verleden voor de heer Werner Tyteca, commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge, op 25 oktober 2011.

### 3.5.3.3 GITS, STATIONSSTRAAT

In 2008 vernam De Mandel van het gemeentebestuur van Hooglede dat een projectontwikkelaar nabij de rotonde van de Brugsesteenweg te Gits een sociaal residentieel totaalproject wilde realiseren op een zone die in het gewestplan deels in woongebied met landelijk karakter en deels in gemeenschapszone gelegen is. De projectontwikkelaar wenste er 4 woonblokken te realiseren.

Aanvankelijk was het de bedoeling om via de CBO-procedure deze 4 woonblokken te realiseren. Bij de CBO-procedure 2008 werd het project door de jury niet weerhouden wegens kostprijreden. Daarna diende NV Lijsterbesse het project opnieuw in via de CBO-procedure 2009, maar trok daarna zijn kandidatuur opnieuw in. De NV Lijsterbesse deed het voorstel om de gronden te verkopen aan De Mandel.

Op 27 mei 2010 ontving De Mandel het schattingsverslag, waarna ze de onderhandelingen startte met NV De Lijsterbesse om de gronden te kopen zonder opstaande gebouwen.

Het duurde tot april 2011 alvorens NV De Lijsterbesse zich akkoord verklaarde met de verkoop van de grond tegen de schattingsprijs. De raad van bestuur besliste op 24 mei 2011 de gronden te verwerven. De akte werd verleden voor notaris Kathleen Van den Eynde op 17 augustus 2011.

#### **3.5.3.4 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.

Reeds op 18 juni 2008 vroeg De Mandel de schatting aan bij het Aankoopcomité van Kortrijk. Op 2 december 2010 verkreeg De Mandel dat schattingsverslag.

De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de grond te verwerven jegens het Dominiek Savio Instituut.

Het gemeentebestuur van Hoogdele had in januari 2011 nog een aantal bijkomende vragen m.b.t. de waterproblematiek en het onderhoud van het terrein.

Bij brief van 11 februari 2011 gaf de VMSW aan kennis te hebben genomen van, de voorgestelde verwerving, en legde ze de financiering vast.

De akte werd verleden voor mevrouw Christa Lagrou, commissaris a.i. bij het Aankoopcomité te Kortrijk, op 20 september 2011.

#### **3.5.3.5 KOEKELARE, STATIONSSTRAAT/NOORDOMSTRAAT**

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 woonegelegenheden.

Het betreft een terrein waarop een private promotor, de NV Grondig i.s.m. de NV Roeselaars Bouwen en Betonbedrijf, reeds een project had voorbereid voor de bouw van 8 appartementen en 16 garages. De stedenbouwkundige vergunning hiervoor was inmiddels komen te vervallen sedert maart 2010.

Het directiecomité besliste op 4 november 2010 een verwervingsdossier voor te bereiden, rekening houdende met de centrale ligging van deze grond en met het grote tekort aan sociale huurwoningen in Koekelare (overeenkomstig het Decreet grond- en Pandenbeleid moet Koekelare een inhaalbeweging doen).

De NV Grondig was akkoord om de eigendom te verkopen aan De Mandel.

Uit een plaatsbezoek stelde De Mandel vast dat zowel de woning aan de Noordomstraat 48, als de woning aan de Stationsstraat 5, beide palend aan de betreffende eigendom, mogelijks een interessante aanvulling kon vormen aan de site. Maar na verloop van tijd bleek dat voor met de eigenaars van beide naastliggende percelen geen akkoord kon verkregen worden.

Het gemeentebestuur van Koekelare stelde de uitdrukkelijke vraag om op deze locatie een gemengd project van huurappartementen en grondgebonden koopwoningen te voorzien.

De raad van bestuur besliste op 30 augustus 2011 de gronden te verwerven. De akte werd verleden voor notaris Peter Verstraete op 15 december 2011.

#### **3.5.3.6 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT 39**

De Mandel kocht in 2009 de leegstaande café "De Zon" in de Stationsstraat 37 te Ledegem jegens het gemeentebestuur. Het was de bedoeling om op deze locatie drie appartementjes te bouwen, één per verdieping.



Door een eigenaardige configuratie van de eigendomsgrenzen, leek het nuttig om ook de voorgrond van de burens aan te kopen of om er een recht van overgang te krijgen. Op vraag van het gemeentebestuur onderzocht De Mandel zelfs de piste om de volledige naastgelegen eigendom te kopen. Sedert november 2008 werden herhaaldelijk onderhandelingen gevoerd met de burens om de naastgelegen woning ook aan te kopen voor de realisatie van nogmaals 5 huurappartementen. Maar het bleek niet mogelijk om een overeenkomst over de prijs te verkrijgen.

In februari 2011 maakte het Aankoopcomité een actualisatie van het schattingsverslag.

Per schrijven dd. 15 februari 2011 bevestigde de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de kennisname van de voorgestelde verwerving, en legde de financiering voor de aankoop vast.

De raad van bestuur besliste op 22 maart 2011 de gronden te verwerven. De akte werd verleden voor notaris Christophe Cleeremans, met tussenkomst van notaris Pierre Vander Stichele, op 26 september 2011.

### **3.5.3.7 MEULEBEKE, KERKEMEERSEN FASE 2**

Nadat de VMSW het project "Kerkemeersen fase 1 – bouwen van 46 huurapartementen" te Meulebeke van NV Cosimco al gunstig had geselecteerd bij de CBO-2007, nam NV Cosimco opnieuw deel aan de CBO-oproep 2008, met een project bestaande uit 24 huurappartementen en 11 koopwoningen te Meulebeke ('Kerkemeersen fase 2').

De raad van bestuur van De Mandel heeft op 26 januari 2010 beslist om Cosimco nv (Kontich), indiener van de offerte, uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure en deze firma de opmerkingen van de Gemengde Technische Commissie, de opmerkingen van de VMSW, de opmerkingen van R-O West-Vlaanderen en de opmerkingen van Wonen Vlaanderen op de offerte te laten kennen.

Daarop volgend zijn onderhandelingen gestart tussen De Mandel en de indiener van de offerte. Op basis van de opmerkingen van de verschillende instanties alsook van De Mandel werd het project door de architect aangepast. Ook de offerteprijs werd herbekeken in functie van de gemaakte aanpassingen.

Bij brief van 26 januari 2011 gaf de VMSW aan dat het aangepaste uitvoeringsdossier geen aanleiding gaf tot bijkomende opmerkingen. De bouwvergunning was al toegekend op 5 mei 2010. Bijgevolg stond niets nog in de weg om de aankoop goed te keuren en de werken te gunnen. De raad van bestuur deed dit op 30 augustus 2011.

De akte was toen al verleden op 6 juli 2011 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

### **3.5.3.8 MOORSLEDE, PASSEDAALSESTRAAT**

Nadat een voorstel van een private ontwikkeling ongunstig werd onthaald in het drie-partijenoverleg, peilde de eigenaar naar interesse van De Mandel voor de verwerving van een perceel grond van 2731 m<sup>2</sup> te Moorslede. Het betrof een perceel in woonuitbreidingsgebied met een verouderde verkavelingsvergunning, op een hellend terrein en met een zeer grote diepte.

De Mandel bracht op 26 augustus 2010 een bod uit. Op 9 december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod. In februari 2011 gaf het Lokaal Woonoverleg haar gunstig advies met de verwerving en met het bouwprogramma van 3 woningen en 5 appartementen. Op 10 maart 2011 werd de compromis getekend.

De akte tot aankoop van het onroerend goed werd verleden op 25 mei 2011 voor de heer Alain Maricou, commissaris bij het Aankoopcomité te Brugge. Per schrijven dd. 16 juni 2011 bevestigde de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de kennisname van verwerving, en legde de financiering voor de aankoop vast.

### 3.5.3.9 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK RUILING

In uitvoering van het BPA "Meiboomwijk" voorzag De Mandel vanaf 2002 de bouw van 32 appartementen aan het Collievijverpark, samen met de sloping van verouderde bejaardenwoningen in diezelfde straat. Dit project zou echter gebouwd worden op gronden die slechts gedeeltelijk eigendom waren van De Mandel en gedeeltelijk openbaar domein van de stad Roeselare. Bij de opstart van het ontwerp van dit project, was De Mandel weliswaar overeengekomen met het toenmalige college van burgemeester en schepenen dat het project mocht gebouwd worden zonder rekening te houden met de bestaande eigendomsgrenzen. Het stadsbestuur en De Mandel kwamen toen principieel overeen om gronden met elkaar te ruilen zodat een kwaliteitsvol project kon mogelijk worden. De Mandel zou dan ook proberen om een kwaliteitsvol openbaar domein aangelegd te krijgen met subsidies van het Vlaams Gewest.

In de loop van 2010 werd eveneens bekend dat de ruiling enkel mogelijk zou worden indien de gemeenteraad van de stad Roeselare ook akkoord zou gaan met een nieuw rooilijnplan.

De gemeenteraad van Roeselare keurde de kosteloze ruiling van de grond tussen het stadsbestuur en De Mandel principieel goed op 28 juni 2011.

De raad van bestuur van De Mandel besliste op 30 augustus 2011 om de gronden te ruilen overeenkomstig het opmetingsplan van Geomex dd. 10 mei 2011 en aangepast op 14 juli 2011, namelijk :

- Af te staan door De Mandel: 11 a 42 ca, gelegen te Collievijverpark
- Te verwerven door De Mandel: 20 a 35 ca, gelegen te Collievijverpark

Bij schrijven van 24 november 2011 gaf de VMSW aan kennis hebben te genomen van de ruiling van de gronden (zonder opleg).

De akte werd verleden op 13 december 2011 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

### 3.5.3.10 ROESELARE, KOORNSTRAAT 21

In 2006 had directeur Brecht Vermeulen een onderhoud met de Provinciale Dienstverleningscentra voor personen met een handicap. Zij beschikten over een eigendom van 299 m<sup>2</sup> aan de Koornstraat te Roeselare met de bedoeling deze te slopen en te vervangen met 4 studio's voor mensen met een fysieke handicap. De Provinciale Dienstverleningscentra beschikten toen reeds over een voorontwerp. Toen De Mandel vernam dat de bouwvergunning voor dit project geweigerd werd, besliste ze om het dossier stop te zetten.

Eind augustus 2009 kwam de vraag opnieuw aan de orde. De Provinciale Dienstverleningscentra bleken in beroep te zijn gegaan tegen de weigering van de bouwvergunning en kregen het gelijk aan hun kant. Hierdoor waren de belemmeringen voor een samenwerking tussen De Mandel en De Waaiberg opnieuw verdwenen.

De Mandel verkreeg het schattingsverslag van het Aankoopcomité in mei 2010. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen nam in oktober 2010 kennis van de voorgestelde aankoop en legde de financiering vast.

De raad van bestuur van De Mandel besliste op 28 december 2010 om de eigendom te verwerven jegens de Provinciale Dienstverleningscentra voor personen met een handicap.

Op 24 augustus 2011 werd de akte tot aankoop van het onroerend goed jegens de vzw Unie-k (rechtsoptvolger van de Provinciale Dienstverleningscentra voor personen met een handicap) verleden voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

### **3.5.3.11 ROESELARE, MANDELLAAN 54**

Ten gevolge van de sloop van 2 vooroorlogse woningen links en rechts van de bedoelde woning, kaderend in de renovatie/vervangende nieuwbouw van 11 vooroorlogse woningen, ontstond halfweg 2010 een stabiliteitsprobleem bij de bedoelde woning aan de Mandellaan 54. In het verleden werd door een vorige eigenaar een bovenbouw gemetseld op de scheidingsmuur, zonder dat de scheidingsmuur, zoals wettelijk is voorzien, werd versterkt en bijkomend gefundeerd. Hierdoor werd een zware stabiliteitsbelasting gelegd op de bouwvallige achterbouw. Bovendien werden door het verwijderen van de woningen nrs. 52 en 56 de trillingen niet meer door de massa van het gebouw opgenomen, waardoor de stabiliteit van de woning gelegen te Mandellaan 54 nog verder in het gedrang kwam.

Daarenboven bleek dat de bovenverdieping achteraan de woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd gebouwd. Ingevolge de daaruit voortvloeiende stabiliteitsproblemen heeft De Mandel de slopingswerken moeten stilleggen en heeft zij naast de woning een bijgebouwtje laten staan dat normaliterwijze zou worden gesloopt. Als tussentijdse maatregel heeft De Mandel daarop bijkomende versterkingen rond de woning aangebracht, zodat er geen verder instortingsgevaar bestond.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 22 juni 2010 om deze woning te laten schatten en aan de eigenaars van de woning gelegen te Mandellaan 54 te Roeselare een aanbod tot aankoop van de woning te doen.

Het Aankoopcomité van Kortrijk bezorgde aan De Mandel het schattingsverslag dd. 27 augustus 2010.

De raad van bestuur besliste tot de verwerving op 21 september 2010 om de onderhandelingen met de eigenaar te voeren tot aankoop van de woning. Op 4 november 2010 ondertekenden de eigenaars een verkoopbelofte ten voordele van De Mandel.

De akte werd verleden op 28 januari 2011 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

### **3.5.3.12 ROESELARE, RIJSELSTRAAT/MEENSESTEENWEG**

Kaderend in de CBO-oproep 2008 van de VMSW, heeft Hyboma een offerte ingediend. De VMSW heeft op 17 december 2009 bij de beoordeling van de offerte kaderend in de 2de fase van de CBO-procedure beslist om dit project naar de herkansingsronde door te verwijzen. NV Hyboma heeft in maart 2010 een nieuwe offerte voor de bouw van 7 appartementen ingediend, rekening houdend met de opmerkingen van de VMSW. Na gunstig advies van de VMSW, besliste de raad van bestuur van De Mandel op 22 juni 2010 om Hyboma uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure met voorafgaand bekendmaking.

Het stadsbestuur van Roeselare heeft op 16 augustus 2010 de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. De VMSW liet bij schrijven van 21 april 2011 weten dat het aangepaste uitvoeringsdossier geen aanleiding gaf tot bijkomende opmerkingen. Hiermee waren alle voorwaarden vervuld om tot gunning over te gaan.

De raad van bestuur besliste op 24 mei 2011 om de gronden te kopen jegens de NV Rematimmo en om de bouwwerken te gunnen aan de NV Hyboma.

Aangezien NV Rematimmo de gelijkvloerse verdieping zelf bleef behouden, en De Mandel enkel de grondaandelen voor de 7 bovengelegen appartementen zou kopen, diende evenwel nog een basisakte opgemaakt te worden. Het duurde enige tijd vooraleer volledige overeenstemming over de basisakte kon verkregen worden.

De akte werd verleden op 27 september 2011 voor notaris Bernard Loontjens.

### **3.5.3.13 ROLLEGEM-KAPELLE, BOGAARDWEGEL**

In februari 2009 peilde men bij De Mandel naar de interesse om 4 nieuwe woningen die gebouwd werden door de promotor Devos BVBA uit Gullegem en die nog moesten afgewerkt worden. De woningen bleken voor de private sector – ondanks de aantrekkelijke gevel – moeilijk verkoopbaar gezien de vastgoedcrisis.

Op 5 oktober 2009 ontving De Mandel het schattingsverslag van de woningen, vanwege de ontvanger van registratie te Kortrijk.

Bij brief dd. 5 december 2009 maakte De Mandel een bod over om de 4 woningen in hun huidige staat aan te kopen. Het kwam tot een verkoopbelofte. Al snel bleek echter dat er een interpretatieverschil bestond, waardoor de verkoop niet doorging. De interpretatie ging erover dat De Mandel zou toegezegd hebben om de grondwaarden aan te kopen tegen een hogere prijs, terwijl zulks niet uitdrukkelijk was opgenomen in de tekst van de verkoopbelofte. De woningen stonden vervolgens te koop bij vastgoedbureau Dewaele. Maar ook daarna bleef de interesse beperkt.

Na de vergadering van het Lokaal Woonoverleg in september 2010, volgde in oktober 2010 een gesprek met de eigenaars op het gemeentehuis van Ledegem in aanwezigheid van de burgemeester. Daar werd voorgesteld om de woningen opnieuw aan te kopen. Doordat de eigenaars al bijkomende investeringen hadden gedaan, was er weliswaar een lichte verhoging van de prijs.

De raad van bestuur besliste tot de verwerving op 23 november 2010. De BVBA Devos ondertekende op 7 december 2010 een verkoopbelofte om de 4 eigendommen te Rollegem-Kapelle (Ledegem), Boogaardwegel, met een oppervlakte van 1675 m<sup>2</sup> te verkopen aan De Mandel tegen een vastgestelde prijs.

Bij brief van 25 januari 2011 lichtte De Mandel de optie en werd de aankoop definitief. De akte werd verleden op 8 juli 2011 voor notaris Karel Vandeputte.

### **3.5.3.14 ROESELARE, SNEYSENSSTRAAT**

De Mandel kreeg op 4 december 2009 de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de bouw van 18 garages tussen de Sneyssensstraat en de Klokke Roelandstraat. In de stedenbouwkundige vergunning was evenwel als voorwaarde vermeld dat er een voorafgaande verwerving van een stuk grond eigendom van het stadsbestuur van Roeselare diende te gebeuren. Dit stuk uit het kadastraal perceel was immers nodig om toegang te nemen tot de garages.

Het stuk grond had een oppervlakte van 24,10 m<sup>2</sup>, volgens opmeting door landmeter Rob Van Lancker.

Op basis van het schattingsverslag had De Mandel een “voorstel tot grondverwerving” overgemaakt aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. In haar schrijven van 10 november 2010 wees de VMSW er op dat het niet gebruikelijk is dat gronden, die gratis werden afgestaan aan een gemeente, later terug gekocht worden tegen schattingsprijs. Het stadsbestuur ging nadien in op de vraag van De Mandel om de grond kosteloos aan De Mandel over te dragen.

Op 8 april 2011 werd de akte verleden voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité te Kortrijk.

### **3.5.3.15 RUMBEKE, SINT-ROCHUSSTRAAT**

De tuin gelegen achter het appartementsgebouw residentie ‘Ons Geluk’ aan de Sint-Rochusstraat te Rumbeke werd aan het stadsbestuur van Roeselare gratis afgestaan bij akte van 13 oktober 2010 om het op te nemen in het openbaar domein. Sedert 2003 hadden veel bewoners al de vraag gesteld om een afgesloten fietsberging te kunnen krijgen nabij het gebouw, zodat de fietsen niet telkens in de inkom of op de gangen van het appartementsgebouw zouden gestald worden. Omwille van kostprijssredenen duurde het enige tijd alvorens de plannen voor die fietsberging werden uitgetekend. Op 10 februari 2011 verstuurde De Mandel de bouwaanvraag voor het bekomen van een

stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een fietsenberging in de Sint-Rochusstraat te Rumbeke. De bouwaanvraag werd verkregen op 18 maart 2011.

Op basis van die plannen kwamen De Mandel en het stadsbestuur overeen dat 53,28 m<sup>2</sup> opnieuw uit het openbaar domein zou verdwijnen en kosteloos teruggegeven worden aan De Mandel.

De akte werd verleden op 2 september 2011 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

### **3.5.3.16 STADEN, IEPERSTRAAT**

Bij middel van VMSW telex van 18 oktober 2007 (ref. 2007/705) kondigde de VMSW de opstart van de nieuwe CBO oproep (CBO 2007) aan. De Mandel ondertekende vervolgens op 24 oktober 2007 een overeenkomst tot lastgeving ten voordele van de VMSW.

In het kader van die CBO-oproep 2007 heeft de NV Cosimco zich kandidaat gesteld voor een project nabij de Ieperstraat te Staden, op gronden van de NV De Zeven Linden. Het betrof een inbreidingsproject in het centrum van Staden op hooguit 100 m van het gemeentehuis en het marktplein. De NV Zeven Linden had zelf al eerder een bouwvergunning verkregen voor de bouw van 7 appartementen en 6 gezinswoningen. In het nieuwe project wilde NV Cosimco de 6 gezinswoningen omschakelen naar 12 stapelwoningen (duplex).

Er zijn in augustus 2008 19 offertes ingediend in het kader van de 2de fase van de CBO oproep 2007. Het betreft offertes van projecten om over gans Vlaanderen uitgevoerd te worden. De VMSW besliste in december dat drie projecten onmiddellijk naar de derde fase konden gaan en dat één project naar de herkansing kon. Het project te Staden, Ieperstraat (inschijver NV Cosimco) was het project dat naar de herkansing werd verwezen. De NV Cosimco heeft in april 2009 een nieuwe offerte ingediend, rekening houdend met de opmerkingen van de jury en van de VMSW.

In juni 2009 bevestigde de VMSW dat het project te Staden gunstig werd gerangschikt in de herkansing en bijgevolg kon toetreden tot de derde fase van de CBO-procedure 2007. De raad van bestuur besliste op 23 juni 2009 om NV Cosimco (Kontich) uit te nodigen om toe te treden tot de derde fase van de onderhandelingsprocedure.

NV Cosimco had in samenwerking met De Mandel in het kader van een CBO-procedure op 27 november 2009 een stedenbouwkundige aanvraag ingediend. Op 8 april 2010 werd echter een stilzwijgende weigeringsbeslissing ontvangen.

Cosimco en De Mandel besloten om in beroep te gaan bij Deputatie Provincie West-Vlaanderen tegen de stilzwijgende weigering en om Publius aan te stellen als raadsman. Het beroep werd zonder meer gegrond verklaard. De stedenbouwkundige vergunning werd bijgevolg verleend zonder bijkomende voorwaarden.

De raad van bestuur besliste op 26 oktober 2010 om de werken voor de bouw van 20 huurappartementen en 15 ondergrondse parkeerplaatsen in de Ieperstraat 18 te Staden te gunnen aan de NV Cosimco uit Kontich en om de gronden met een oppervlakte van 2294,80 m<sup>2</sup>, te verwerven jegens NV De Zeven Linden uit 8200 Brugge.

De akte werd verleden op 17 januari 2011 voor de heer Peter Gallein, commissaris bij het Aankoopcomité van Brugge.

### **3.5.3.17 OIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG**

Op 23 oktober 2007 vroeg het gemeentebestuur van Wielsbeke om een project van koopwoningen/-appartementen op te starten in de deelgemeente Oigem.

Het gemeentebestuur van Wielsbeke was aldaar eigenaar van de vroegere jongensschool, die later als openbaar centrum werd gebruikt. Aanpalend aan deze eigendom was reeds een

appartementengebouw gerealiseerd van 3 bouwlagen en een dakverdieping. Het gemeentebestuur vroeg dat De Mandel een gelijkaardig project zou bouwen.

De VMSW meldde op 5 oktober 2009 dat ze na overleg de aankoop voor gronden gelegen te Ooigem (Wielsbeke) Voetweg, met een totale oppervlakte van 947,00 m<sup>2</sup> gunstig adviseerde. Bij brief dd. 27 juli 2010 liet de VMSW tevens weten dat de verwerving van het bedoelde onroerende goed voldoet aan de voorwaarden tot subsidiëring door het Vlaamse gewest. De raad van bestuur van De Mandel besliste op 27 oktober 2009 om de grond en opstaande gebouwen aan te kopen.

In zitting van 27 oktober 2010 ging de gemeenteraad van Wielsbeke akkoord met de ontwerpakte tot verkoop aan De Mandel.

De akte werd verleden op 26 januari 2011 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

### **3.5.3.18 TORHOUT, LICHTERVELDESTRAAT**

Zie "Aankoop goede woningen"

### **3.5.3.19 OOSTNIEUWERKE, BROEIERIJSTRAAT**

Zie "Aankoop goede woningen"

### **3.5.3.20 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT**

Zie "Aankoop goede woningen"

## **3.5.4 GEPLANDE GRONDAANKOPEN**

- Ardoorie, Sprietstraat / Beverenstraat (gronden wvi en Novus) (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Beselare (Zonnebeke (Beselare), Kerkplein(Parochiezaal)
- Beveren (Roeselare), verkaveling Onledegoed (wvi) (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Dadizele (Moorslede), project Ter Klippe fase 2 (aankoop van 4 appartementen)
- Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (site gewezen Brouwerij Riva) (Vlaemynck & Vanthournaut) (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Diksmuide, Gasthuisstraat/Sint-Janstraat
- Diksmuide, Tuinwijk (eigendom wvi en Cavemaeker – project i.s.m. Woonmaatschappij Ijzer en Zee)
- Emelgem (Izegem), Baronstraat 114 (Deryso) (overname van grond met gestarte constructie)
- Emelgem (Izegem), Prinsessestraat (Driemo) (CBO)
- Esen (Diksmuide), Warestraat (Wadec – Caenen) (levering in natura als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Ettelgem (Oudenburg), Ettelgemstraat (café)
- Handzame (Kortemark), Handzameplein ('Rijwielen Devos')
- Hooglede, Bruggestraat (gewezen bakkerij Vermaut) (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Hooglede, Iepersestraat/Nieuwkerkestraat
- Hooglede, Hogestraat 60
- Hooglede, Bruggestraat / Pelikaanstraat (Vlasimmo) (verkoop van gronden als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Houthulst, 4de liniestraat ('de Frères')
- Houthulst, Koordendraaierstraat (ism Huysentruyt)

- Houthulst, Poelkapellestraat
- Ichtegem, Engelstraat 43
- Ingelmunster, Kortrijkstraat (Dumobil) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Izegem, Wallemotestraat (Novus) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Izegem, Meensesteenweg (Danneels) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Izegem, Hazelaarstraat fase 1 (Matexi) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Izegem, Hazelaarstraat fase 2 (Matexi) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Klerken (Houthulst), Sint-Pietersstraat
- Koekelare, Veldstraat 58
- Kortemark, Markt (Brouwerij Louwage)
- Kortemark, Handzamestraat / Oudstrijderslaan
- Kortemark, Amersveldestraat (site Dujardin / Luc Beke / Groep Huyzentruyt) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), Hoyaardstraat
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), Boterbloemweg (Vanderjeugt)
- Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat / Hanebeek
- Ledegem, Boomlandstraat (Hectaar) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Ledegem, Meersstraat (Hyboma) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Meulebeke, Bonestraat / Karel Van Manderstraat (OCMW - Hoeve Naert)
- Moorslede, BPA Gentstraat
- Oostnieuwkerke (Staden), Engels Hof
- Oostnieuwkerke (Staden), Spanjestraat/Slijperstraat (wwi)
- Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat (OCMW rusthuis H. Familie)
- Oostrozebeke, Ettingen
- Oostrozebeke, Kalbergstraat (Gemeenschapsschool)
- Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat (BPA Driehoek)
- Oost-Vleteren, E. Devloostraat fase 2 (WUG)
- Oudenburg, Hoogstraat
- Oudenburg, Nieuwstraat
- Oudenburg, Zandvoordestraat 57-59
- Oudenburg, Abdijhoeve
- Oudenburg, Bekestraat - Ettelgemstraat
- Pittem, Koevoet (Hyboma) (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Pittem, Koolskampstraat
- Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Guynemerplein
- Poperinge, Appelgoedje (Ons Onderdak) (nieuw RUP)
- Poperinge, Zwijnlandstraat (Matexi) (nieuw RUP)
- Poperinge, Proones 2 (nieuw RUP)
- Poperinge, Duinkerkestraat (Dewippe/Thevelin/Slachthuis) (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Poperinge, Duinkerkestraat / Sint-Andrieshof fase 2 (CoMarkt – nieuw RUP)
- Poperinge, Koestraat / Casselstraat / Boomgaardstraat (ism WVI en Ons Onderdak)
- Poperinge, Werf (Van Roey) (CBO)
- Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg (Dumobil/CBI) (levering in natura als vrijwillig verhoogde sociale last in de verkaveling "Licht & Ruimte" overeenkomstig het Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Guido Gezellelaan-Veldstraat-Seringenstraat 'Boro'
- Roeselare, Mariastraat / Sint-Jorisstraat
- Roeselare, Honzebroekstraat (verkoop van grond als uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)

- Roeselare, Stationsomgeving (Roeselare Centraal)
- Roeselare, Westlaan-Diksmuidsesteenweg (Ingelbeen-Soete - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Beversesteenweg 189 (Conectimmo/Luc Beke) (Uitvoering sociale last Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Hoogleedsesteenweg 34-52
- Roeselare, Spanjestaat (Evasion Property) (levering in natura als vrijwillig verhoogde sociale last in het appartementenproject "Residentie Vijversche" overeenkomstig het Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Mariastraat / Sint-Jorisstraat (Gallon / De Meulenaere)
- Roeselare, Louis Tantstraat / Cichoreistraat
- Roeselare, Achiël Denysstraat / H. Verrieststraat
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hyboma - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hectaar - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Ruddervoorde (Oostkamp), Centrum (Novus)
- Ruiselede, Oude Tieltstraat (Vandewalle)
- Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat
- Rumbeke (Roeselare), Maria's Linde (H&D / Novus / Bostoën)
- Rumbeke (Roeselare), Maeyaert's Linde (Jardin de Chatelain - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Staden, Hospitaalstraat
- Staden, Kleine Veldstraat /Ieperstraat (Decock)
- Staden, Wankaardelaan fase 3
- Sint Baafs-Vijve (Wielsbeke), Wakkensteenweg
- Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI en Helpt Elkander)
- Torhout, Kortemarkstraat/Gitsstraat
- Torhout, Rijselstraat 21
- Torhout, Werkenstraat 52
- Torhout, "De Moertjes" (ism WVI)
- Torhout, Herdersstraat / Lijsterstraat (Woonuitbreidingsgebied)
- Torhout, Wijnendale, Guldensporenlaan (Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Wakken (Dentergem), Markegemstraat ('spinnerij Dejaegher') (Dumobil) (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Westkerke (Oudenburg), Vervlotenweg / Oude Brugseweg
- Wielsbeke, Lobeekstraat
- Wielsbeke, Lobeekstraat fase 2 (ism WVI - Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Wielsbeke, Kapellestraat
- Wielsbeke, Molenstraat (bvba Devriese-Deroose) (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Woumen (Diksmuide), Steenmolenbeekwegel "Serpenthoek"
- Westrozebeke (Staden), Ommegang Noord 17 ("houtzagerij Demey") (uitvoering sociale last in verkaveling overeenkomstig Decreet Grond- en Pandenbeleid)
- Zarren (Kortemark), Kerkwijk
- Zarren (Kortemark), Stadenstraat 53
- Zarren (Kortemark), Stadenstraat (naast De Kring)
- Zonnebeke, Ter Berken / Guido Gezellelaan (wvi)
- Zonnebeke, Boudewijnpark
- Zonnebeke, Ieperstraat
- Zwevezele (Wingene), Bruggestraat

### 3.5.5 VERKOOP VAN GRONDEN

#### 3.5.5.1 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT

Ruiling van gronden met de Woonmaatschappij IJzer en Zee. Zie verwerving gronden



### 3.5.5.2 OOST-VLETEREN (VLETEREN), E. DEVLOOSTRAAT

Tijdens de bouw van de 8 woningen aan de Oude Reningeweg en de E. Devloostraat bleek dat er nog een tweede mogelijke fout zat in de contouren en de oppervlakte van het terrein dat in 2007 jegens de WVI werd aangekocht. Er bleek immers dat de aanpalende eigenaars een afsluiting hadden geplaatst op basis van indicaties van landmeter Simoens, maar hierbij ook een deel van de eigendom van De Mandel hadden ingenomen. Het ging over een oppervlakte van 10 m<sup>2</sup>. De raad van bestuur ging op 28 december 2010 akkoord met de voorwaarden van de verkoop.

Aanvankelijk waren de aanpalende eigenaars akkoord om deze 10 m<sup>2</sup> aan te kopen, maar daarna ontstond een meningsverschil over de verkoopprijs, en ten slotte zelfs over het principe van verkoop. Om uit de impasse te geraken heeft De Mandel in maart 2011 landmeter Van Lancker aangesteld om een en ander te onderzoeken. De aanpalende eigenaars waren ongetwijfeld te goeder trouw en gingen te rade bij een advocaat, het gemeentebestuur en een notaris.

De akte werd verleden op 12 juli 2011 voor notaris Stephan Mourisse.

### 3.5.5.3 ROESELARE, BRUGSESTEENWEG

De Mandel kocht op 20 februari 2009 jegens de bvba Animo+ een terrein grond, met opstaande funderingen, riolering en garages aan de Brugsesteenweg te Roeselare. In 2010 kocht diezelfde bvba Animo+ de naastgelegen eigendommen in de Brugsesteenweg. Gelet op de grillige vorm van zowel de eigendom van De Mandel als van de door bvba Animo+ aangekochte eigendom, stelde de bvba Animo+ de vraag om een driehoekig stukje grond terug te kunnen kopen aan De Mandel. Het ging over een oppervlakte van circa 47 m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur ging principieel akkoord op 22 juni 2010 om het stukje grond te verkopen. Op 22 maart 2011 besliste de raad van bestuur eveneens over de verkoopprijs van de grond. De VMSW nam kennis van ons voorstel van verkoop en ging op 27 juni 2011 akkoord.

De akte werd verleden op 20 oktober 2001 voor notaris Benedikt Deberdt.

### 3.5.5.4 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK

Ruiling van gronden met het stadsbestuur van Roeselare. Zie verwerving gronden.

### 3.5.5.5 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT

In overleg met het gemeentebestuur van Ruislede, besliste De Mandel in 2005 om de gronden nabij de Ommegangstraat deels te bebouwen met 33 koopwoningen en deels te laten bebouwen met 22 huurwoningen. De gronden konden tot 2005 niet bebouwd worden vermits de Provincie West-Vlaanderen pas nadien haar goedkeuring gaf aan het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied. Daarenboven kon de aanleg van infrastructuur slechts optimaal gesubsidieerd worden indien er een gemengd project met een verhouding van 1/3 huur- of koopwoningen en 2/3 koop- of huurwoningen werd gecreëerd. Om die reden had de Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen reeds voor de fusie met De Mandel een samenwerking voorgesteld aan de Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting.

De collega's van de SHM Vivendo (voorheen de Interbrugse Maatschappij voor de Huisvesting) zouden instaan voor de bouw van de 22 huurwoningen, terwijl De Mandel de 33 koopwoningen voor haar rekening zou nemen.

De raad van bestuur besliste op 24 maart 2009 om de grond te verkopen. Aanvankelijk was het de bedoeling van De Mandel om te wachten tot de uitvoering van de wegenwerken, en daarna de netto-oppervlakten van de gronden te verkopen aan Vivendo en daarna de wegenius aan het gemeentebestuur van Ruislede over te dragen. Maar de wegenwerken kenden ernstige vertraging door het archeologisch onderzoek met vondsten uit de Keltische en Romeinse tijd. Daarom besliste

De Mandel later om de bruto-oppervlakten aan Vivendo te verkopen. Beide SHM's zouden dan elk voor hun deel de overdracht naar het openbaar domein moeten realiseren.

In zitting van 21 oktober 2010 besliste de raad van bestuur om 9174 m<sup>2</sup> grond voor de bouw van 22 huurwoningen aan Vivendo te verkopen.

De akte werd verleden op 1 juli 2011 voor de heer Ides Andries, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk.

#### **3.5.5.6 STADEN, IEPERSTRAAT**

Op 14 maart 2011 ondertekenden Gaselwest en De Mandel een verkoopsovereenkomst om grond ter beschikking te stellen waarop een elektriciteitscabine kan gebouwd worden nabij de Ieperstraat te Staden. De akte werd verleden op 29 augustus 2011 voor notaris Karel Vandeputte. De raad van bestuur ging akkoord met de verkoop van deze 23 m<sup>2</sup> grond op 25 oktober 2011.

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

#### **3.5.6.1 BEVEREN (ROESELARE), ONLEDEPLEIN / NOORDMOLENSTRAAT**

Bij akte verleden op 2 september 2011 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk, werd 74 are 55 centiare kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad Roeselare.

#### **3.5.6.2 LICHTERVELDE, GUIDO GEZELLELAAN**

Bij akte verleden op 23 december 2011 voor de heer Stephan Verstraeten, commissaris bij het Aankoopcomité van Brugge, werd 3 are 74 centiare kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de gemeente Lichtervelde. Het betreft een stuk grond gelegen naast de gemeentelijke werkplaatsen. Op 12 april 2011 besliste de raad van bestuur om de grond kosteloos naar het openbaar domein over te dragen.

#### **3.5.6.3 POPERINGE, O.L.VROUW HAEGHEBAEREHOEK**

Bij akte verleden op 29 november 2011 voor Mevrouw Diane Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Brugge, werd 32 are 96 centiare kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad Poperinge.

#### **3.5.6.4 ROESELARE, ACHIEL DENYSSTRAAT**

Bij akte verleden op 2 september 2011 voor de heer Marc Van Daele, commissaris bij het Aankoopcomité van Kortrijk, werd 15 are 01 centiare kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad Roeselare.

#### **3.5.6.5 STADEN, PAUL BILLIETSTRAAT (OUDE TRAMWEG FASE 2)**

Bij akte verleden op 2 mei 2011 voor de heer Peter Gallein, commissaris bij het Aankoopcomité van Brugge, werd 20 are 04 centiare 49 dm<sup>2</sup> kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de gemeente Staden.

### **3.5.7 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 werd hierrond maar weinig werk verricht.

# 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
- Mutatieonderhoud 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 2011 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers en de liften.

##### 4.1.3.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN.

De centrale verwarmingsinstallatie van de woningen wordt jaarlijks onderhouden door een aantal gespecialiseerde onderhoudsfirma's. Deze bedrijven doen tevens regelmatig het onderhoud van de gasconvectoren en de warmwaterbereidingstoestellen die eigendom zijn van De Mandel. In hetzelfde contract zit tevens het herstellen van de toestellen wanneer het een kleine herstelling betreft.

De huurders van de betreffende woningen en appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs. Het onderhoud en de kleine herstellingen vallen immers wettelijk onder de aansprakelijkheid van de huurder. Het is de bedoeling dat de huurder rechtstreeks contact opneemt 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. De huurder mag zich, voor de zaken die onder het onderhoudscontract vallen, rechtstreeks wenden tot de firma waarmee De Mandel een onderhoudscontract heeft afgesloten.

Voor 3058 wooneenheden uit het patrimonium van De Mandel is er op heden een onderhoudscontract afgesloten.

Cofely Services NV (Brussel)	1058 wooneenheden
Six BVBA (Izegem)	771 wooneenheden
Dalkia NV (Anderlecht)	657 wooneenheden
Deneckere Lieven BVBA (Kortrijk)	455 wooneenheden
Bulex Service BVBA (Gent)	117 wooneenheden
Totaal	3058 wooneenheden

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

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

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

1. Prioriteit 1: Hoogdringend te vervangen, de cv-ketel mag niet meer gebruikt worden.
2. Prioriteit 2: De ketel voldoet niet meer aan de norm en moet vervangen worden maar mag wel nog een korte tijd gebruikt worden.
3. Prioriteit 3: De cv-ketels voldoen wel nog aan de norm, maar er worden problemen met deze ketels verwacht.

In 2011 is er 1 aanbesteding uitgeschreven en uitgevoerd voor het vervangen van 25 cv-ketels volgens prioriteit 2. In prioriteit 3 zijn er 103 toestellen vervangen via een aanbesteding die werd uitgeschreven in 2010.

#### **4.1.3.1.1 Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in 2011: werkgebied De Mandel.**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan MV Projects bvba ter waarde van 57.559,17 € excl BTW. De raming was 66.131,63 € excl BTW.

Volgende vijf bedrijven hebben ingeschreven.

- MV Project bvba, 57.559,17 € excl BTW.
- Six bvba, 67.090,16 € excl BTW.
- T.S.V.B bvba, 68.551,53 € excl BTW.
- Ongenae Daniël en Zn, 70.814,89 € excl BTW.
- Deneckere Lieven, 71.682,50 € excl BTW.

De werken werden toegewezen aan MV Project bvba.

#### **4.1.3.2 ONDERHOUD AAN LIFTEN**

Al de liften in gebouwen van De Mandel worden onderhouden door een erkende onderhoudsfirm. 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 2011 zijn er geen aanbestedingen uitgeschreven voor het onderhouden van liften in het patrimonium van De Mandel.

#### 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 onderhoudsfirmas aangesteld voor deze lift.

Gemeente	Adres	Merk lift	Controle	Onderhoud
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Kortemark	Markt 3	Coopman	Vinçotte	Kone
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Meulebeke	t Park 1	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Poperinge	Engelsstraat 3	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Poperinge	Gasthuisstraat 5	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	Daelmans	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	H. Hartstraat 9	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 56	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 58	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	Coopman	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	Coopman	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 36	Westinghouse	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Elooisplein 38	Westinghouse	Vinçotte	Kone
Roeselare	Sint Rochuslaan 7	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Vijfwegenstraat 6	Schindler		ThyssenKrupp
Roeselare	Zuidstraat 32	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	De Geyndt	BTV	ThyssenKrupp

#### 4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

##### 4.1.3.3.1 Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2011

De Mandel beschikt over drie ploegen van twee schilders. In 2011 voerden ze volgende buitenschilderwerken uit:

- Beveren, Groothofstraat
- Beveren, Ridderstraat
- Roeselare, Hof van 't Henneken



Ook gemene delen in appartementsgebouwen werden geschilderd door de eigen ploegen.

#### 4.1.3.3.2 Aanbesteding in 2010, uitgevoerd in 2011 door Jodecor bvba.

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

#### 4.1.3.3.3 Aanbesteding in 2011 en zal worden uitgevoerd 2012.

Datum: 12 juli 2011.

Handzame	Elfliijnenlaan, Korenbloemlaan, Lindenlaan.
Langemark	Berkenlaan, Eikenlaan, Meibloemweg, Wilgenlaan, Windeweg.
Lichtervelde	A. Termotelaan, Cardijnlaan, Pastoor Denijslaan.

Verbeterde uitslag:

	Rangschikkingsbedrag na verbetering
Jodecor bvba (Kortrijk)	€ 46.480,69
Beel Decoratie bvba (Oostrozebeke)	€ 58.045,97
Ardicor nv (Ardoeie)	€ 101.667,94

De werken werden toegewezen aan Jodecor bvba uit Kortrijk.

#### 4.1.3.4 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft in 2011 zes poetsvrouwen in dienst. De Mandel hecht belang aan een vaste persoon die poetst in onze gebouwen die zo een link kan zijn tussen De Mandel en de huurder. Deze eigen medewerkers kunnen zo gebreken en ontevredenheid van huurders vroeg detecteren en hierop inspelen voor deze erger worden.

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

Poetsvrouw Carine Declair zorgt voor het onderhoud van de burelen aan de Botermarkt te Roeselare, Alsook voor het reinigen van de algemene delen in volgende appartementen gelegen te Roeselare, Zuidstraat 4 – Polenplein 20 – Marie Louise Demeesterplein 3 en Sint Rochusstraat 7 te Rumbeke. In Dadizele is er nog residentie Ter Klippe. In de tweede helft van 2011 heeft Carine 4 uren op de Botermarkt ingeruild voor het appartementsgebouw, gelegen op de hoek van de Noordstraat-Bruggesteenweg te Roeselare.

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

An Callemeyn, poetst de algemene delen van het RVT te Poperinge, Gasthuisstraat 5 en Engelstraat 3.

Brigitte De Clerck, poetste tot midden 2011 voor De Mandel. Dit te Lichtervelde in de Statiestraat 103 en Ketelbuiserstraat 5. Daarnaast ook nog in Torhout, Ravenhofstraat 7 en ten slotte ook nog in de Mariastraat 21 te Roeselare. Haar taken werden overgenomen door Steffy Espeel. Naast deze plaatsen poetste Steffy ook nog in de Mandellaan 148-150 te Roeselare en in de Deken Wallaertstraat 2 te Beveren (Roeselare).

Saskia Godderis is in de tweede helft van 2011 opnieuw deeltijds beginnen werken na lange arbeidsongeschiktheid door een verkeersongeval. Dit in de burelen van De Mandel aan de Botermarkt te Roeselare. Daarnaast heeft Saskia de Ravenhofstraat 7 te Torhout overgenomen van haar collega Steffy.

#### 4.1.4 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHUIS

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

Een minwaarde, dit is 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 2011, 2010, 2009 en 2008.

maand	Aantal 2011	Aantal 2010	aantal 2009	aantal 2008
januari	17	15	20	12
februari	22	23	23	13
maart	21	15	20	13
april	26	14	16	13
mei	20	18	13	13
juni	15	27	11	13
juli	18	19	23	11
augustus	15	17	22	9
september	20	14	25	11
oktober	26	19	15	16
november	20	32	17	13
december	23	23	22	18
<b>Totaal</b>	243	236	227	155

Er is voor de laatste drie jaar een stagnatie merkbaar. Er is een duidelijke stijging geweest t.o.v. 2008 van maar liefst 52% maar deze trend zet zich niet verder door.

#### 4.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud zijn de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar. Hiertoe is er een lange termijn onderhoudsplanning opgesteld voor de periode 2012-2016. Deze onderhoudsplanning is opgebouwd rond een aantal keuzes, uitgangspunten die u hieronder terugvindt.

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.

Deze drie criteria zijn toegepast op woningen die gebouwd zijn in de periode 70-80. Voor de woningen die dateren uit de periode voor 1970, wordt enkel curatief onderhoud toegepast. Dit omdat deze woningen opgenomen zijn in de renovatieplanning 2011-2023. Voor woningen die dateren van na 1980 worden enkele gekende problemen aangepakt. Er wordt een aanzet gegeven om de wettelijke elektriciteitskeuringen uit te voeren.

Een uitzondering hierop vormen de drie projecten die in 2012 uitgevoerd zullen worden. Hier wordt bovenop de drie pijlers ook de cv-installatie vervangen alsook dakisolatie voorzien. Voor wat betreft isolatie en cv-installaties wordt geopteerd om deze niet in de planning op te nemen maar in te spelen op mogelijke subsidies-verplichtingen in de toekomst.

## 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, huurprijfsberekening, 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, ondanks een daling van net geen 10 %, met voorsprong de meeste toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen. De afname in het aantal telefonische meldingen wordt gecompenseerd door een toename van meldingen op de kantoren en via email.

Meldingen volgens communicatie	2011	2010
aangetekende brief	15	16
bureel	425	328
controlebezoek	151	194
email in	358	234
fax in	1	10
gewone brief in	103	45
huisbezoek	76	15
intern	638	540
telefoon in	1780	1985
vergadering	44	31
zitdag	27	24
<b>TOTAAL</b>	<b>3618</b>	<b>3433</b>

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

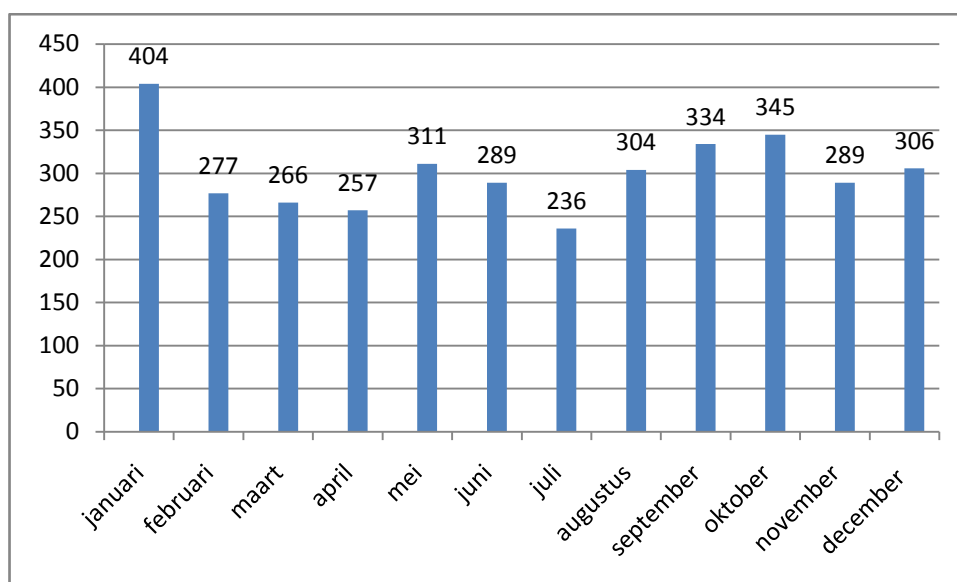
In 2011 werden in totaal 3618 aanvragen of gemiddeld 17 meldingen per werkdag genoteerd.

Daarnaast zijn er nog eens 3463 meldingen aangemaakt in het kader van onderhoudscontracten en opdrachten in het kader van aanbestedingen om een betere opvolging van deze opdrachten te verzekeren.

#### 4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2011

maand	aantal
januari	404
februari	277
maart	266
april	257
mei	311
juni	289
juli	236
augustus	304
september	334
oktober	345
november	289
december	306
<b>totaal</b>	<b>3618</b>

#### 4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN PER MAAND IN 2011



#### 4.2.1.3 AANTAL MELDINGEN PER GEMEENTE EN HET GEMIDDELDE PER WOONEENHEID, INCLUSIEF DIEGENE IN HET KADER VAN RAAMOVEREENKOMSTEN EN AANBESTEDINGEN.

Gemeente	Aantal meldingen	Aantal verhuurde eenheden	Gemiddeld aantal meldingen per eenheid
Ardoonie	183	109	1,68
Beselare	122	79	1,54
Beveren-Roeselare	498	239	2,08
Boezinge	150	60	2,50
Bovekerke	10	7	1,43
Dadizele	313	149	2,10

Diksmuide	322	247	1,30
Esen	54	36	1,50
Gits	27	25	1,08
Handzame	86	34	2,53
Hooglede	132	77	1,71
Houthulst	22	20	1,10
Ichtegem	127	76	1,67
Kachtem	11	10	1,10
Keiem	7	4	1,75
Klerken	39	24	1,63
Koekelare	67	49	1,37
Kortemark	31	15	2,07
Langemark-Poelkapelle	251	124	2,02
Ledegem	129	83	1,55
Lichtervelde	239	127	1,88
Merkem	16	11	1,45
Meulebeke	263	105	2,50
Moorslede	150	68	2,21
Oekene	58	32	1,81
Oostnieuwkerke	29	24	1,21
Oostvleteren	21	21	1,00
Oudenburg	17	10	1,70
Pervijze	29	14	2,07
Poelkapelle	72	56	1,29
Poperinge	538	301	1,79
Roeselare	1384	871	1,59
Rollegem-Kapelle	48	36	1,33
Rumbeke	256	151	1,70
Staden	43	26	1,65
Torhout	273	186	1,47
Vladslo	30	20	1,50
Vlamertinge	6	3	2,00
Watou	51	24	2,13
Werken	9	4	2,25
Westrozebeke	157	74	2,12
Westvleteren	72	22	3,27
Woumen	6	3	2,00
Zarren	66	33	2,00
Zonnebeke	149	65	2,29
<b>Totaal</b>	<b>6563</b>	<b>3754</b>	<b>1,75</b>

## 4.3 DE WERKOPDRACHT

---

### 4.3.1 INHOUD

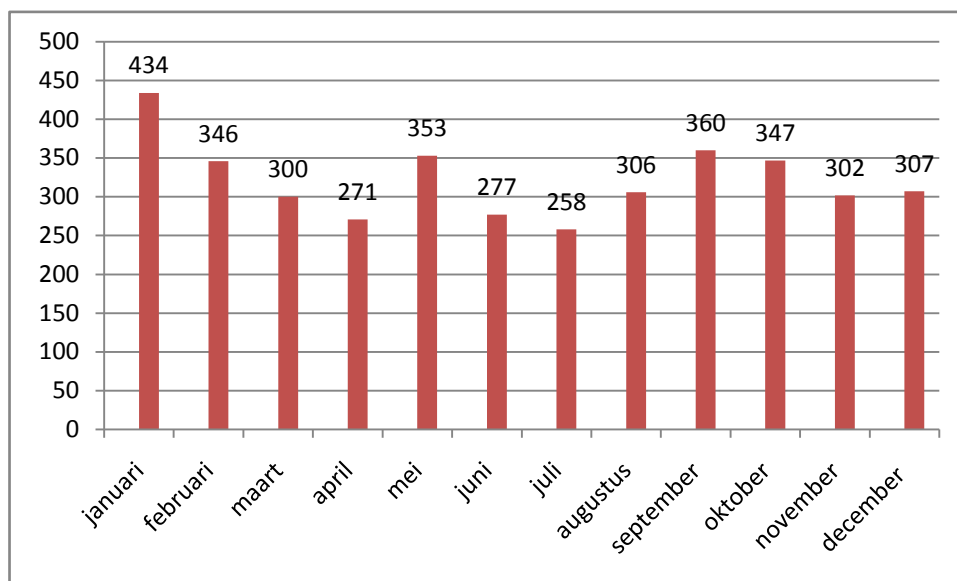
De melding wordt genoteerd in het beheerprogramma Sociopack. De medewerkers van de dienst Gebouwenbeheer overlopen dagelijks de binnengekomen meldingen en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. Externe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

In 2011 noteerden we in totaal 3861 werkopdrachten, wat 9% meer is tegenover 2010. Deze stijging gelijklopend met de stijging die zich ook voordoet bij de meldingen. Daarnaast zijn er ook nog eens 3463 werkopdrachten aangemaakt in het kader van onderhoudscontracten en aanbestedingen.

### 4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND.

Januari	434
Februari	346
Maart	300
April	271
mei	353
Juni	277
Juli	258
Augustus	306
September	360
Oktober	347
November	302
December	307
Totaal	3861

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

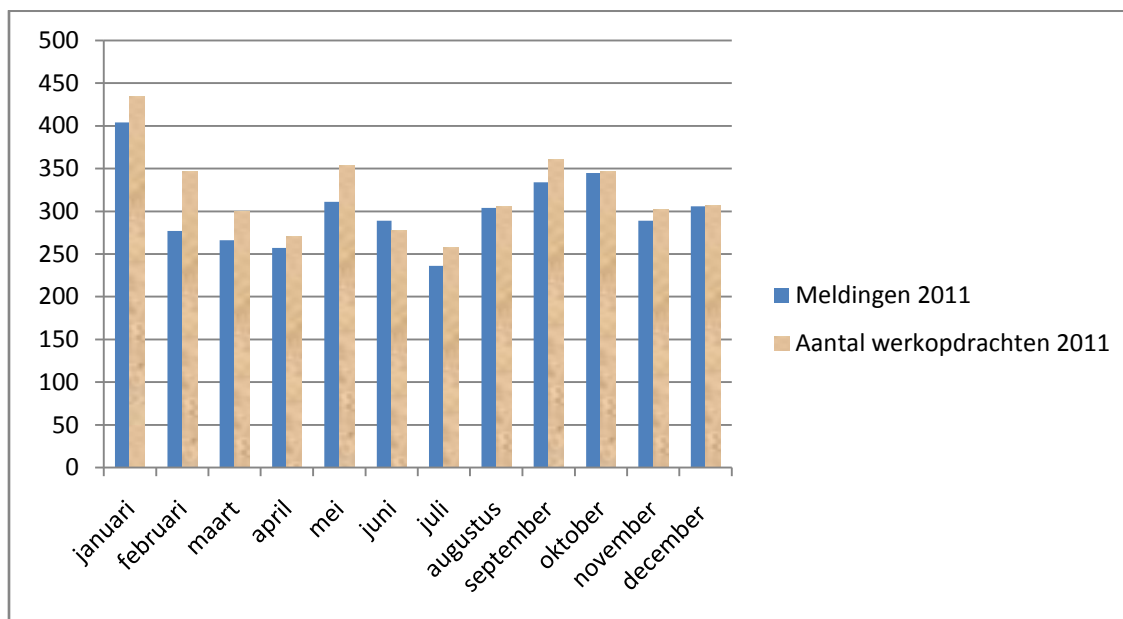


### 4.3.4 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

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

maand	aantal meldingen	aantal werkopdrachten
januari	404	434
februari	277	346
maart	266	300
april	257	271
mei	311	353
juni	289	277
juli	236	258
augustus	304	306
september	334	360
oktober	345	347
november	289	302
december	306	307
<b>totaal</b>	<b>3618</b>	<b>3861</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. De werkopdrachten die in 2010 bij "diversen" staan, is een verzameling van werkopdrachten die toegewezen was aan een gekende discipline. Deze informatie is verloren gegaan bij de migratie naar onze nieuwe beheerssoftware. De stijging ten opzichte van 2010 die terug te vinden is in het aantal meldingen en werkopdrachten is ook bij de interne werkopdrachten terug te vinden.

Uitvoerder	Aantal werkbons	
	2011	2010
Boudry Patrick	46	69
Metselwerken	756	596
Sanitair	661	391
Schilderwerken	184	90
Schrijnwerk	773	490
Diversen		358
<b>Totaal</b>	<b>2420</b>	<b>1994</b>

#### 4.3.7 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER:

In de loop van 2011, zijn voor verschillende onderhoudsopdrachten raamovereenkomsten afgesloten. Dit via een onderhandelingsprocedure waarbij het bedrag telkens beperkt is tot 67 000€ .Hierin worden de voorwaarden vastgelegd waarin werken kunnen uitgevoerd worden, alsook hoe deze verrekend worden. Er zijn terug raamovereenkomsten afgesloten voor elektriciteitswerken en voor renovatie van binnen- en buitenverhardingen.



#### 4.3.7.1 RAAMOVEREENKOMST HERSTELLEN VAN BUITENVERHARDINGEN.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van herstellingen aan de buitenverhardingen binnen het bestaande patrimonium van De Mandel. De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan de firma Clarus, Stasegemsesteenweg 110 te Kortrijk.

#### 4.3.7.2 RAAMOVEREENKOMST HERSTELLEN VAN BINNENVLOEREN.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van herstellingen aan binnenvloeren in woningen van het patrimonium van De Mandel. De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan de firma Clarus, Stasegemsesteenweg 110 te Kortrijk.

#### 4.3.7.3 RAAMOVEREENKOMST ELEKTRICITEITSWERKEN REGIO 1.

De uitwerking van het lastenboek gebeurde in eigen beheer. Het betreft het aanstellen van een aannemer voor het uitvoeren van elektrische herstellingen binnen het bestaande patrimonium van De Mandel (regio Poperinge – Vleteren – Ieper – Langemark-Poelkapelle – Zonnebeke- Torhout – Kortemark – Houthulst – Diksmuide – Koekelare – Ichtegem - Oudenburg). De werken werden, rekening houdend met de gunningscriteria, toegewezen aan Electro Delforce Willy.

Naam firma	Uurloon [€]		Winstmarge [%]	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
Electro Delforce Willy	36	36	18	Goed

#### 4.3.7.4 RAAMOVEREENKOMST ELEKTRICITEITSWERKEN REGIO 2.

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

Naam firma	Uurloon [€]		Winstmarge [%]	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
Electro Delforce Willy	36	45	18	Goed
Gevaert André	45	55	25	Goed

#### 4.3.7.5 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER.

Aannemer	Soort werk	Aantal
Cofely Services	Onderhoud CV en/of SWW	921
Six Sanitair	Onderhoud CV en/of SWW	779
Dalkia	Onderhoud CV en/of SWW	673
Deneckere Lieven	Onderhoud CV en/of SWW	450
Electro Delforce Willy	elektriciteit	372
Lamaire-Saint Germain	sanitair	246
MV Projects	sanitair	185
Jodecor	schilderwerken	159

<b>Aannemer</b>	<b>Soort werk</b>	<b>Aantal</b>
Clarus	vloeren en faiencen	138
Bulex Service	Onderhoud CV en/of SWW	119
Renovy Bvba	Algemene bouwonderneming	118
Spruytte Joost	Ontstopping	101
Het Werkspoor	groenruimten / isolatie	76
Callens F. Bouwonderneming	Algemene bouwonderneming	63
Goddeeris CM Ledegem	schrijnwerk pvc	48
Vanlooche Martin	Vochtbestrijding	45
Cornette Noel	zink	30
Pluimers	isolatie	29
Plessiet	Algemene bouwonderneming	24
Bsteen	Lekdetectie	21
Vandewalle Ramen & Deuren	schrijnwerk pvc	18
Thyssenkrupp Liften Ascenseurs	lift	10
Ag & Wouters Window Cleaning	Reiniging vensters	9
Daco Dakwerken	zink	9
Vandenbroucke Pol	schrijnwerk pvc	9
Verplancke Bert	sanitair	9
All Works	opkuis woning	8
Debaere Youri	schrijnwerk pvc	8
Vandewalle-Ventilo	poorten	8
Dermaut Chris	zink	6
Soporte	opkuis woning	6
Crawford Belux	poorten	5
De Groene Kans	groenruimten	5
R.L.R. Construct	metserij	5
Aquaflam International	Controle brandblustoestellen	4
Krial	poorten	4
Van Bruwaene - Kindt Bvba	groenruimten	4
Vansteenkiste	groenruimten	4
Winsol	poorten	4
Omicron Security	Branddetectie	3
Phaz Breemersch	zonnewering	3
Borhite	schoorstenen	2
Constructief Atelier	schrijnwerk hout	2
Desmet Albert	CV, gaswandketel	2
Feraine	schrijnwerk hout	2
Gevaert Gabriel Elektro	elektriciteit	2
Hunt	diversen	2
Reposol NV	zonnewering	2
Technisch Bureau Verbrugghen	lift	2
All Locks	schrijnwerk pvc	1
Bossuyt Paul	pvc voor afvoer	1
Camerlynck Guy	groenruimten	1

Aannemer	Soort werk	Aantal
D&D Home Essentials	poorten	1
Deruyck	diversen	1
Eekels Belgium	diversen	1
Eureka Fence	groenruimten	1
Idem Poorten	poorten	1
Ivan Vuylsteke Wegenbouw	groenruimten	1
Kone Belgium	diversen	1
Lameire	diversen	1
Laverge Cleaning	opkuis woning	1
Louwagie Paul	diversen	1
Pauwelyn Jan	schoorstenen	1
Renova Bulex	diversen	1
Schoonmaak GNS	opkuis woning	1
Soliver	diversen	1
Teetaert	poorten	1
Vaillant	Onderhoud CV en/of SWW	1

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

## 4.4 VERANDERINGSWERKEN

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

De Mandel keurde in 2011 175 aanvragen goed voor veranderingswerken.

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

	2009	2010	2011
Ardooie	6	4	7
Beitem			1
Beselare	3	3	5
Beveren			4
Boezinge	1	2	3
Dadizele			9
Diksmuide	2	7	15
Edewalle			2
Esen			3
Gits			6
Hooglede	4	6	4
Houthulst	2	/	0
Ichtegem	2	3	3
Klerken			2
Koekelare	4	/	0

	2009	2010	2011
Langemark	6	3	11
Ledegem	2	7	2
Lichtervelde	3	2	0
Meulebeke	5	5	8
Moorslede	3	1	5
Oekene			2
Oostnieuwkerke			2
Oostvleteren			3
Oudenburg			1
Poelkapelle			3
Poperinge	3	9	9
Roeselare	35	26	45
Rumbeke			1
Schuiferskapelle			1
Staden	3	/	1
Torhout	12	17	10
Watou			1
Zarren	4	/	2
Zonnebeke	2	2	4
<b>Totaal</b>	<b>102</b>	<b>97</b>	<b>175</b>

## 4.5 NACALCULATIE EN PATRIMONIUMINVENTARISATIE

Bij het beheer van de gebouwen van De Mandel hebben we nood aan informatie in verband met de uitrusting en de toestand van deze gebouwen. Om de gegevens die we nodig hebben bij te houden beschikken we over twee databanken binnen het programma Sociopack. De beschrijvende informatie kan worden opgeslagen in de budgetteringsmodule, voor de beeldinformatie beschikken we over de woningcartotheek.

In de module budgettering binnen Sociopack willen we een aantal beschrijvende gegevens van onze gebouwen bijhouden. Hier kunnen we per wooneenheid alle onderdelen waarover we informatie hebben beschrijven. Aan elke beschrijving kunnen er bestanden gekoppeld worden. Zo kan er bijvoorbeeld aan de beschrijving van de kamerthermostaat een pdf-bestand gekoppeld worden met de gebruiksaanwijzing. Het kan nuttig zijn om sommige gegevens vanuit deze databank zichtbaar te maken op de webstek van De Mandel. Zo kan men bij elke woning zien welke firma het onderhoud van de cv-ketel doet.

Binnen Sociopack is er een woningcartotheek voorzien. Hier kan er per entiteit beeldinformatie bijgehouden worden. Er is plaats voorzien voor plannen (bouw-, landmeter- en kadasterplan), foto's en ingescande documenten (bv b keuringsattest elektriciteit) allerhande. Vanuit deze databank kunnen er beelden gekozen worden die via de website van De Mandel voor de bezoekers raadpleegbaar zijn. Van elke woning die De Mandel verhuurt kan er bijvoorbeeld een foto van de voorgevel gezien worden op de webstek.

Begin 2011 hebben verschillende diensten het draaiboek uitgewerkt waarin ze opsommen welke informatie nuttig en nodig is binnen de werking van De Mandel. In een volgende stap werd er nagegaan of deze informatie aanwezig is binnen De Mandel en hoe deze kan bijgehouden worden. Sommige informatie dient bijkomend gevraagd te worden aan onze partners (bv b extra informatie vragen aan de architect via het architectuurcontract). Verder werd in het draaiboek vastgelegd wie de informatie in de databank plaatst.

In de tweede helft van 2011 is de uitvoering van het draaiboek concreet begonnen. Maandelijks wordt er samengezeten met de toezichters om de lijst met de lopende werven te overlopen en na te zien

welke informatie beschikbaar is en welke nog moet worden opgezocht of aangevraagd. Deze informatie wordt opgeslagen binnen de databanken van sociopack.

## 4.6 DE GRIJZE LIJST

### 4.6.1 REDEN EN ONTSTAAN

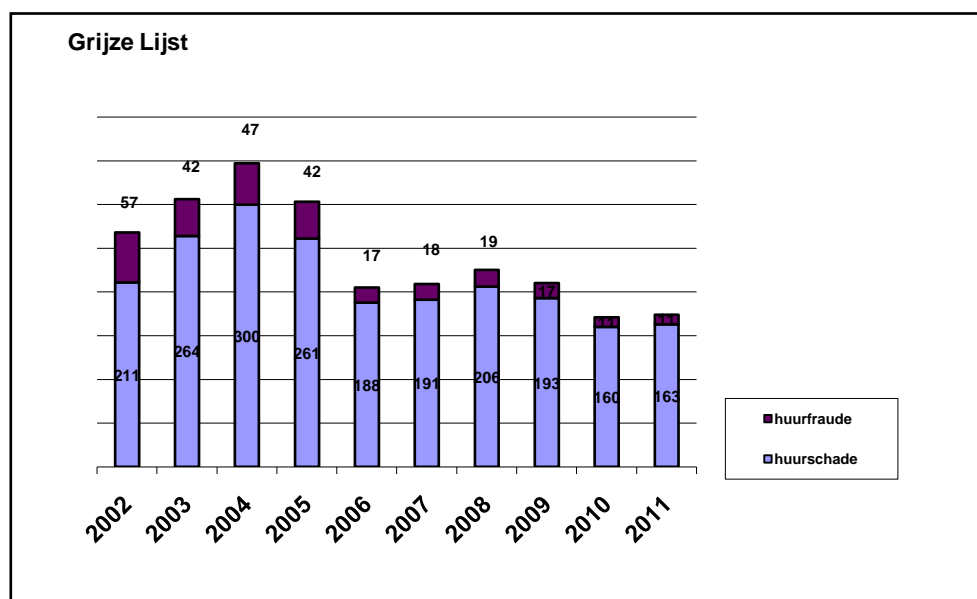
De Mandel startte in 2002 met de grijze lijst, omdat De Mandel de laatste jaren vaak voor verrassingen kwam te staan bij beëindiging van de huur en de woning veel schade en vervuiling vertoonde. Sommige huurders verwaarlozen de huurwoning in ernstige mate.

Een interne werkgroep maakte een vermoedenlijst op van huurders die mogelijk een groter risico vertoonden. Als criterium om een huurder op de grijze lijst te plaatsen, werd in eerste instantie uitgegaan van huurschade en vervuiling van de woning of het plegen van huurfraude. Mede door het uitvoeren van een technische fiche, het nemen van foto's bij alle huurders en klachtmeldingen, kon men deze lijst aanpassen en aanvullen. Vervolgens besliste De Mandel om de huurders van deze lijst frequent te gaan opvolgen en bezoeken. Op vandaag worden wegens tijdsgebrek, de huurders niet meer frequent bezocht. Enkel na een melding, brengt De Mandel nog een bezoek in het kader van de grijze lijst.

### 4.6.2 DE GRIJZE LIJST IN 2011

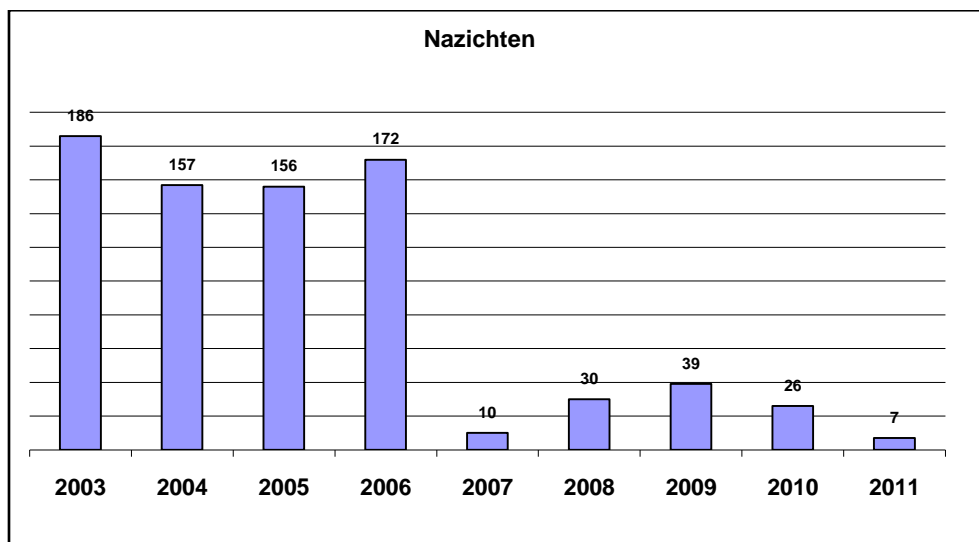
In 2011 zijn 4 (tegenover 17 in 2010) woningen aan de grijze lijst toegevoegd en zijn 3 (tegenover 56 in 2010) woningen geschrapt. Het schrappen gebeurde naar aanleiding van een mutatie, een overlijden, een uitzetting van de huurder of na het uitvoeren van 2 positieve nazichten. Eind 2011 zijn er 3754 woningen verhuurd, waarvan er 174 woningen op de grijze lijst staan (tegenover 171 eind 2010). Dit betekent dat ongeveer 4,64 % van de verhuurde woningen op de grijze lijst staan. Hiervan zijn er 11 (tegenover 11 in 2010) wegens huurfraude en 163 (tegenover 160 in 2010) wegens slecht onderhoud.

De grafiek geeft weer hoeveel huurders er op de grijze lijst staan sinds 2002. Er is een uitsplitsing tussen de huurders wegens huurfraude of wegens slecht onderhoud. In 2011 bleek nogmaals duidelijk dat er bij sommige huurders wel degelijk kon gesproken worden van verwaarlozing van de woning en het dus zeker zinvol was om de toestand van de woning op te nemen. Naast deze 'slechte' woningen stonden ook woningen op de grijze lijst waar er slechts geringe, of helemaal geen schade was. In 2011 is er opnieuw een lichte stijging van het aantal huurders op de grijze lijst.



#### 4.6.2.1 NAZICHTEN IN 2011

In 2011 zijn 7 controlebezoeken uitgevoerd. Het is de bedoeling dat in de toekomst, alle woningen die voorkomen op de grijze lijst, terug minstens 1 keer per 2 jaar bezocht worden. De grafiek geeft duidelijk weer hoeveel nazichten er jaarlijks zijn uitgevoerd sinds 2003.

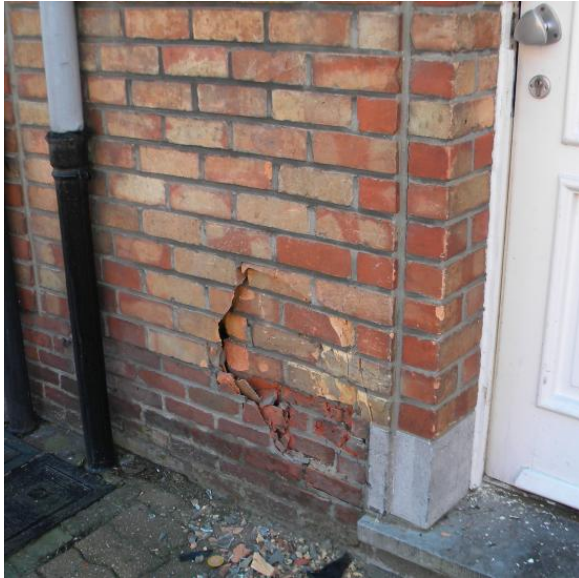


## 4.7 VERZEKERINGEN

---

### 4.7.1 SCHADE AAN DE GEVEL IN DE SPARSTRAAT 3 ROESELARE

Datum:	5 januari 2011
Verzekering De Mandel:	KBC Insuro
Verzekering huurder:	niet van toepassing
Oorzaak:	aanrijding van auto tegen de gevel (chauffeur onbekend)
Schade:	bakstenen uit de gevel
Vergoeding:	450.00 €



#### **4.7.2 GEVEL EN VOORTUIN VERNIELD IN DE IEPERSEWEG 75 ROESELARE - BEITEM**

Datum: 8 januari 2011  
Verzekering De Mandel: Ethias Hasselt  
Verzekering huurder: niet van toepassing  
Oorzaak: aanrijding door auto  
Schade: Herstellen van gevel en binnenpleisterwerk.  
Heraanleggen van voortuin en afsluiting.  
Vergoeding: 3500.00 €



#### **4.7.3 WATERSCHADE BIJ DE BUUR (EIGENAAR) MANDELLAAN 29 MEULEBEKE**

Datum: 12 april 2011  
Verzekering De Mandel: BA kantoor Priem  
Verzekering huurder: niet van toepassing

Oorzaak: lekkende onzichtbare leiding in onze woning nr 31  
Schade: vochtinsijpeling in de kelder van de eigenaar.  
Vergoeding: 381.15 € uitbetaald aan de eigenaar door kantoor Priem

#### **4.7.4 AANRIJDING TEGEN MUUR GARAGE 8 SINT ELOOISPLEIN ROESELARE**

Datum: 24 mei 2011  
Verzekering De Mandel: KBC Insuro  
Oorzaak: Aanrijder onbekend  
Schade: bakstenen uit de gevel  
Vergoeding: 174.95 €

#### **4.7.5 TUIN EN AFSLUITING VERNIELD SPORTLAAN 36 BESELARE**

Datum: 15 juni 2011  
Verzekering De Mandel: Mercator Kantoor Vantomme  
Verzekering huurder: niet van toepassing  
Oorzaak: aanrijding door vrachtwagen (onbekend)  
Schade: afsluiting vernield, aanplanting vernield, betonnen bord vernield.  
Vergoeding: Afhandeling dossier in 2012.



#### **4.7.6 INGEDEUKTE GARAGEPOORT AMAZONESTRAAT 12 TORHOUT**

Datum: 22 juni 2011  
Verzekering De Mandel: KBC Insuro  
Verzekering huurder: niet van toepassing  
Oorzaak: aanrijding auto  
Schade: vernielde garagepoort, moet vernieuwd worden  
Vergoeding: 911.60 €

#### **4.7.7 WATERSCHADE IN DE L. DE BONINGESTRAAT 6 TE DIKSMUIDE**

Datum: 30 juni 2011  
Verzekering De Mandel: Mercator Kantoor Vantomme koen  
Verzekering huurder: AG Assurances.  
Oorzaak: Verzekering van de huurster stelt De Mandel aansprakelijk  
Schade: zichtbaar lek (tlv de huurder)  
Vergoeding: huurder heeft schade aan elektrische toestellen.  
822.10 €



#### **4.7.8 WATERSCHADE IN DE SNEYSSSENSTRAAT 44 ROESELARE.**

Datum: 31 augustus 2011  
Verzekering De Mandel: KBC Insuro  
Verzekering huurder: niet van toepassing  
Oorzaak: onbekend  
Schade: schade aan het plafond en behang  
Vergoeding: dossier nog in behandeling

#### **4.7.9 PLEISTERWERK AFGEVALLEN IN DE KATTENSTRAAT 181 ROESELARE**

Datum: 2 september 2011  
Verzekering De Mandel: KBC Insuro  
Oorzaak: Schade door aannemer die rolluik heeft hersteld.  
Aannemer heeft herstelling laten uitvoeren:  
Kostprijs: 348.75 €

#### **4.7.10 GESPRONGEN LEIDING AAN DE CV KETEL RIDDERSTRAAT 29 ROESELARE.**

Datum: 6 september 2011  
Verzekering De Mandel: KBC  
Verzekering huurder: onbekend  
Schade: Herstellen van de leiding aan de cv ketel  
Schade aan het behang en schilderwerk (voor de huurder)  
Vergoeding: Huurder heeft vergoeding ontvangen van zijn brandverzekering

Herstelling van de gesprongen door De Mandel leiding beneden de vrijstelling.

#### **4.7.11 STORMSCHADE IN HOGE WEIDE EN BLOEMDALE BOEZINGE**

Datum: 10 oktober 2011  
Verzekering De Mandel: Mercator Kantoor Vantomme Koen  
Verzekering huurders: niet van toepassing.  
Oorzaak: Hagelbui  
Schade: 16 woningen liepen schade op aan de bekleding van de dakgoten.  
Vergoeding: 8264.02 €

#### **4.7.12 AANRIJDING AAN REGENAFLEIDER EN DAKGOOT PIOENWEG 1 POPERINGE**

Datum: 22 november 2011  
Verzekering De Mandel: KBC  
Aanrijder: onbekend  
Schade: afleider en stuk goot moet hersteld worden.  
Vergoeding: 621.27 €

#### **4.7.13 BRAND IN KOER VANTHUYNE 5 TORHOUT**

Datum: 26 november 2011

Verzekering De Mandel: woning is niet verzekerd  
Verzekering huurder: AXA (inboedel)  
Oorzaak: kortsluiting  
Schade: woning is volledig uitgebrand  
Vergoeding: dossier nog in behandeling



#### **4.7.14      WATERSCHADE IN DE SINT MAARTENSSTRAAT 25 WESTVLETEREN**

Datum: 13 december 2011  
Verzekering De Mandel: KBC Insuro  
Verzekering huurder: onbekend  
Oorzaak: afgesprongen flexibel aan het toilet.  
Schade: waterschade aan muren en behang, beschadigde binnendeuren  
Vergoeding: dossier nog in behandeling

#### **4.7.15      WATEROVERLAST BIJ DE BUUR EIGENAAR FIERHEIDSTRAAT 28 ROESELARE.**

Datum: 17 december 2011  
Verzekering De Mandel: Mercator Kantoor Vantomme  
Verzekering huurder: niet van toepassing  
Oorzaak: ondergelopen kelder in onze huurwoning nr 26 – leegstand  
Schade: wateroverlast bij buurman eigenaar  
Vergoeding: dossier nog in behandeling



# KREDIETVERLENING



## 5 KREDIETVERLENING

### 5.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2011 evolueerde de referentierentevoet volgens onderstaande tabel.

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

maand	percentage
januari	4,27%
februari	4,27%
maart	4,27%
april	4,27%
mei	4,55%
juni	4,55%
juli	4,55%
augustus	4,55%
september	4,55%
oktober	4,17%
november	4,46%
december	5,07%

Voor het jaar 2011 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 45 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 6.313.555 tegenover 43 dossiers voor een bedrag van € 5.636.367 in 2010. Dit is ten opzichte van 2010 zowel in aantal dossiers als in totaal leningsbedrag opnieuw een stijging.

Er werden 40 leningen goedgekeurd voor de aankoop met renovatie van een oude woning , 4 leningen voor renovatie en 1 lening voor de overname onverdeelde helft.

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

Gemeente	aantal dossiers
Aarsele	1
Ardooi	2
Beveren	2
Dadizele	1
Handzame	1
Hooglede	1
Hulste	1
Ichtegem	1
Ingelmunster	4
Izegem	2
Kachtem	1
Lichtervelde	2
Meulebeke	3
Moorslede	3
Oostnieuwkerke	1
Roeselare	13
Ruiselede	1
Rumbeke	1

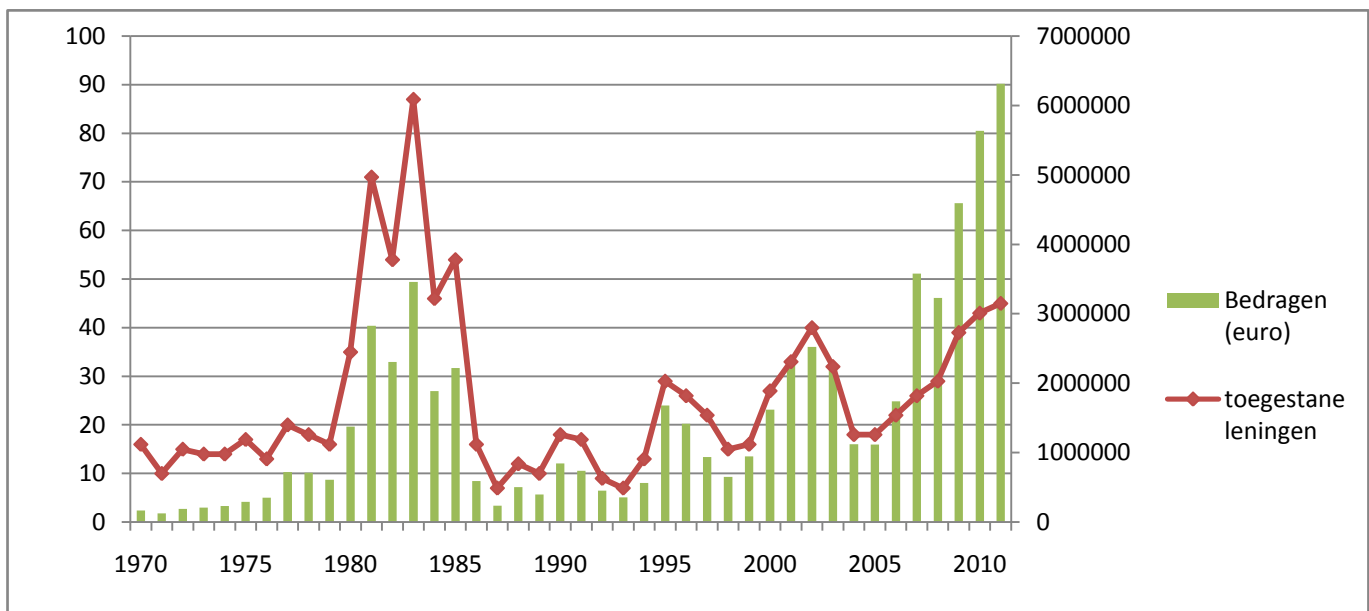
<b>Gemeente</b>	<b>aantal dossiers</b>
Wakken	1
Wervik	1
Wingene	2

### 5.1.1 **GLBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1970 TOT EN MET 2011**

<b>Jaar</b>	<b>toegestane leningen</b>	<b>Bedragen (euro)</b>
1970	16	164.499,81
1971	10	126.012,53
1972	15	189.638,55
1973	14	209.565,37
1974	14	232.400,18
1975	17	292.167,31
1976	13	350.153,62
1977	20	721.655,19
1978	18	709.271,29
1979	16	607.354,60
1980	35	1.376.287,77
1981	71	282.5987,17
1982	54	2.305.448,70
1983	87	3.459.106,24
1984	46	1.886.116,77
1985	54	2.216.395,13
1986	16	591.281,51
1987	7	236.753,16
1988	12	501.128,96
1989	10	397.323,57
1990	18	844.077,45
1991	17	738.722,70
1992	9	453.893,04
1993	7	353.000,38
1994	13	563.833,82
1995	29	1.678.734,95
1996	26	1.417.703,07
1997	22	935.798,06
1998	15	648.241,57
1999	16	943.234,86
2000	27	1.619.36,45
2001	33	2.257.541,54
2002	40	2.520.200,00
2003	32	2.217.500,00
2004	18	1.119.350,00
2005	18	1.116.500,00

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
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
<b>Totaal</b>	<b>1089</b>	<b>€ 63.911.093,32</b>

## 5.1.2 OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG





### 5.1.3 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1981 TOT EN MET 2011

Gemeente	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	totaal	
Roeselare	3	12	19	13	12	3	3	1	3	6	1		2	3	8	9	12	8	8	16	18	22	18	12	10	9	14	13	13	13	16	300	
Tielt	3	1	4	3	2	2		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	41	
Izegem	9	7	5	4	4	1		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	85	
Moorslede	7	4	9	1	2	1					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	46	
Staden	4	1	4	3	2		1	1		2		2	1	1	2						1	1					3	1	1	1	1	32	
Hooglede	16	6	6	2	7	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	66	
Lichtervelde	2	1	2	1		1		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2	28	
Wingene	8	2	7	3	8		1	1			2	3		1		1	2				1	1		1				1	1	2	46		
Ruiselede	1	2	3	1	2	1	1	2		1	1	1										2	1								1	20	
Pittem	4	1	2	2	3	1		1			1		1	2	2										1							21	
Dentergem	5	1	4	3	2	2						1			1					2	1									1	23		
Meulebeke	1	4	2	1	3		1	1						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1			3	33		
Wielsbeke		1	9	2	2	1															1					1						17	
Ardoorie	3		1	1				1		2	1			1	1							1							2	2	2	18	
Oostrozebeke		1	3	2		1			2	1	2		1	1								1				1	1		1	1		19	
Ingelmunster	3	4	3	2	4				2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	52	
Ledegeem	2	6	4	2	1	1			1	2	1	1											1			1	2	1	3	2		31	
Buiten werkgebied																												1	4	7	7	4	23
<b>Totaal per jaar</b>	<b>71</b>	<b>54</b>	<b>87</b>	<b>46</b>	<b>54</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>40</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>901</b>	

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

De gemiddelde intrestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 2,29% (tegenover 2,02% in 2010). De mediaan ligt op 2,20% (tegenover 1,90% in 2010).

### **5.2 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN**

---

#### **5.2.1 KOOPWONINGEN HOOGLEDE**

Voor de 8 sociale koopwoningen in Hooglede, Katelystraat werden 8 leningsdossiers aangevraagd en goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.315.611.

#### **5.2.2 KOOPWONINGEN ROLLEGEM-KAPELLE**

Voor de 7 sociale koopwoningen in Rollegem-Kapelle, Leliestraat werden 6 leningsdossiers aangevraagd en goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 880.610 € (1 woning werd nog niet toegewezen).

#### **5.2.3 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN**

De gemiddelde intrestvoet van de toegestane leningen voor groepsbouw verrichtingen bedraagt 3,09% (tegenover 3,19% in 2010). De mediaan ligt op 3% (tegenover 2,90% in 2010).

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 156.872,93 en de gemiddelde duurtijd is 25 jaar.

De gemiddelde aflossing per maand komt op € 768,79.



# VERKOOP



## 6 VERKOOP

### 6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

#### 6.1.1 VERKOCHTE WONINGEN IN 2011

##### 6.1.1.1 HET OVERDRACHTENBESLUIT

In het besluit van 29 september 2006 legde de Vlaamse regering de voorwaarden vast voor de overdracht van onroerende goederen. Dat besluit werd op gewijzigd en op 7 oktober 2011 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het gewijzigd besluit werd op 28 november 2011 bekendgemaakt en treedt in werking op 08 december 2011.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- a) Een kandidaat koper die op het datum van toewijzing een voldoende band met de gemeente heeft, kan van de voorrangsregel genieten, en dus niet meer bij de inschrijving. Deze voorrang primeert boven alle voorrangen.
- b) De kandidaat koper mag geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een woning of een perceel grond voor woningbouw heeft ingebracht, zijn. Een verklaring op eer volstaat als bewijs dat hij aan deze voorwaarde voldoet.
- c) De informatieplicht van de verkoper ten aanzien van de kandidaat koper wordt verstrengd.
- d) De wijze van aanbidding werd gewijzigd.
- e) Bij de ondertekening van de eenzijdige belofte van aankoop betaalt de kandidaat koper een waarborg van max. 3500 euro (bij verkoop van een sociale koopwoning)
- f) De verkoopprijs van sociale koopwoningen die, in overeenstemming met artikel 84 van de Vlaamse Wooncode zijn teruggenomen (= wederinkoop), is gelijk aan de prijs vermeld in voorgaand artikel verhoogd met maximaal twintig procent.

##### 6.1.1.2 NIEUWE BTW REGLEMENTERING VANAF 1 JANUARI 2011

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/grond" onderworpen aan hetzelfde BTW – stelsel. Of concreet, en dit in achtneming van artikel 44 § 3 van het BTW – wetboek, moet De Mandel aan de kandidaat-kopers de BTW gelijk aan 6% berekenen op de som van de grond én de constructie.

Er stelt zich evenwel een probleem voor wat betreft de maatstaf van heffing van de BTW. Artikelen 32 en 36 §1 van het BTW –wetboek zijn niet verenigbaar met art. 5 van de bijlage V van het overdrachtenbesluit, reglement van de prijsnormen waaraan sociale koopwoningen, moeten voldoen. Artikelen 32 en art. 36 § 1 van het BTW –wetboek stellen dat de maatstaf van heffing van BTW gelijk is aan de normale waarde die in vrije mededinging tussen twee van elkaar onafhankelijke partijen kan bekomen worden. Art. 5 van de bijlage V van het overdrachtenbesluit bepaalt anderzijds dat de grondwaarde die aan de kandidaat-kopers mag aangerekend worden minimaal 50% en maximaal 75% van de venale waarde mag bedragen.

Na vaststelling van deze onverenigbaarheid hadden directeur Brecht Vermeulen en mevrouw Mirose De Baecke, diensthoofd van de dienst Verhuring en Verkoop, een persoonlijk onderhoud met de e.a. inspecteur van de BTW administratie te Roeselare. Gevolggevend aan dit persoonlijk onderhoud, stelde De Mandel een schriftelijke vraag aan dezelfde BTW administratie die op hun beurt de vraag voorlegde op hoger niveau.

Algauw bleek dat het moeilijk zou worden om op een redelijke termijn een éénduidig antwoord op de vragen te krijgen.

Om de belangen van de potentiële kopers en De Mandel te vrijwaren en een vlotte verkoop te bekomen, besliste de Raad van Bestuur om, tot uitsluiting en met inachtneming van de mogelijke sancties, de BTW van 6% te berekenen op de effectieve verkoopprijs van de grond en niet op de venale waarde van de grond.

Eind december 2011 ontving De Mandel over dit item nog steeds geen duidelijk antwoord.

In 2011 werden er 27 sociale koopwoningen opgeleverd. Daarvan zijn er in 2011 21 koopwoningen toegewezen waarvan 17 effectief in 2011 verkocht. Dat is een verdubbeling ten opzichte van 2010 en quasi status quo met 2009.

De koopwoningen lagen verspreid in het werkgebied en meer bepaald in Hooglede, Langemark, Rollegem Kapelle en Sint Elooïskwintel.

De verkoop van de woningen te Langemark verliep moeilijk. Het feit dat de kopers niet via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen konden ontlenen, kan een oorzaak zijn.

Na de voorlopige oplevering van de woningen te Sint Elooïskwintel moest de aannemer nog diverse punten in orde stellen zodat de toewijs in het najaar van 2011 kon starten. Ook hier verloopt de verkoop moeilijk. Enkele kandidaat kopers hadden meer interesse in de woningen die aangeboden werden door een andere huisvestingsmaatschappij. Andere kandidaat kopers verkiezen om met aankoop te wachten tot de oplevering van het project "De Hoogte" te Sint Elooïskwintel.

Door de fluctuaties in het aantal verkochte koopwoningen per jaar is er ook een sterke variatie te noteren in de omzet van De Mandel. De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in 2011 2,725 miljoen euro tegenover 1,9 miljoen in 2010 en 4.1 miljoen in 2009. Het feit dat er eind 2011 nog 10 van de 27 koopwoningen niet verkocht waren, weegt op de omzet en de kostenstructuur.

De raad van bestuur besliste eerder om meer aandacht te geven aan de verkoop van koopwoningen binnen het bouwprogramma. Meer bepaald zal er, binnen één project, gestreefd worden naar een verhouding van 1/3 koopwoningen en 2/3 huurwoningen.

Daarenboven hebben verschillende gemeentebesturen in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid een sociaal objectief voor de bouw van koopwoningen vastgelegd bij beslissing van de gemeenteraad.

### **6.1.1.3 HOOGLEDE – KATELYNESTRAAT HUISNUMMERS 2 T.E.M.16 – 8 KOOPWONINGEN**

Openbare aanbesteding:	21 november 2008
Aanvang der werken:	28 september 2009
Voorlopige oplevering:	10 december 2010
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	22 februari 2011
Opbrengst:	grondaandeel: € 239.461 constructie: € 1.082.000 totaal: € 1.321.461

Lot	Type	Perceel grootte	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€) (6%)	Totaal (€)	Aktedatum
		( m <sup>2</sup> )					
2	halfopen	280 m <sup>2</sup>	€ 27 300	€ 141 700	€ 10 140	€ 179 140	07/06/2011
4	gesloten	290 m <sup>2</sup>	€ 28 275	€ 133 100	€ 9 683	€ 171 058	19/05/2011
6	gesloten	300 m <sup>2</sup>	€ 29 250	€ 133 100	€ 9 741	€ 172 091	08/07/2011
8	gesloten	303 m <sup>2</sup>	€ 29 543	€ 133 100	€ 9 759	€ 172 402	19/05/2011
10	gesloten	302 m <sup>2</sup>	€ 29 445	€ 133 100	€ 9 753	€ 172 298	19/05/2011
12	gesloten	299 m <sup>2</sup>	€ 29 153	€ 133 100	€ 9 735	€ 171 988	07/06/2011
14	gesloten	296 m <sup>2</sup>	€ 28 860	€ 133 100	€ 9 718	€ 171 678	19/05/2011
16	halfopen	386 m <sup>2</sup>	€ 37 635	€ 141 700	€ 10 760	€ 190 095	19/05/2011

#### 6.1.1.4 LANGEMARK – PAPAVERWEG HUISNUMMERS 107 T.E.M. 113 – 4 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 13 maart 2008  
Aanvang der werken: 01 juni 2009  
Voorlopige oplevering: 23 december 2010  
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 12 april 2011

Opbrengst: grondaandeel: € 114.755  
constructie: € 418.492  
totaal: € 533.247 waarvan € 387.713 ontvangen in 2011.

Lot	Type	Perceel grootte	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€) (6%)	Totaal (€)	Aktedatum
		( m <sup>2</sup> )					
1	halfopen	382.66 m <sup>2</sup>	€ 37 309	€ 108 225	€ 8 732	€ 154 266	
2	gesloten	198.67 m <sup>2</sup>	€ 19 370	€ 101 021	€ 7 223	€ 127 614	06/12/2011
3	gesloten	197.28 m <sup>2</sup>	€ 19 235	€ 101 021	€ 7 215	€ 127 471	06/12/2011
4	halfopen	398.37 m <sup>2</sup>	€ 38 841	€ 108 225	€ 8 824	€ 155 890	27/09/2011

De vier koopwoningen werden in 2011 toegewezen; in 2011 werden er drie aktes verleden.

#### 6.1.1.5 ROLLEGEM-KAPELLE – LELIESTRAAT LOT 8 T.E.M. LOT 14 – 7 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 28 januari 2009  
Aanvang der werken: 05 oktober 2009  
Voorlopige oplevering: 10 maart 2011  
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 12 april 2011

Opbrengst: grondaandeel: € 192.843  
constructie: € 886.446  
totaal: € 1.079.289 waarvan 922.312 € ontvangen in 2011

Lot	Type	Perceel grootte	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€) (6%)	Totaal (€)	Aktedatum
		( m <sup>2</sup> )					
8	halfopen	408 m <sup>2</sup>	€ 38 250	€ 127 446	€ 9 942	€ 175 638	25/08/2011
9	gesloten	243 m <sup>2</sup>	€ 22 781	€ 125 554	€ 8 900	€ 157 235	25/08/2011
10	gesloten	254 m <sup>2</sup>	€ 23 812	€ 125 554	€ 8 962	€ 158 328	25/08/2011



Lot	Type	Perceel grootte	Grond (€)	Bouw (€)	BTW (€) (6%)	Totaal (€)	Akte datum
		( m <sup>2</sup> )					
11	halfopen	336 m <sup>2</sup>	€ 31 500	€ 127 446	€ 9 537	€ 168 482	28/10/2011
12	halfopen	315 m <sup>2</sup>	€ 29 531	€ 127 446	€ 9 419	€ 166 395	
13	gesloten	213 m <sup>2</sup>	€ 19 969	€ 125 554	€ 8 731	€ 154 255	30/09/2011
14	halfopen	288 m <sup>2</sup>	€ 27 000	€ 127 446	€ 9 267	€ 163 712	25/08/2011

In 2011 zijn zes van de zeven woningen toegewezen en de akte verleden.

#### 6.1.1.6 SINT ELOUIS WINKEL – STENEN STAMPKOT LOT 14A T.E.M. LOT 14H – 8 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 9 april 2009  
Aanvang der werken: 12 oktober 2009  
Voorlopige oplevering: 08 juli 2011  
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 25 oktober 2011

Opbrengst: grondaandeel: € 240.625  
constructie: € 1.054.200  
totaal: € 1.294.825 (niet ontvangen in 2011).

lot nr	Type	Perceel grootte (m <sup>2</sup> )	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)
14A	halfopen	276	€ 34.500,00	€ 129.900,00	€ 9.864	€ 174.264
14B	halfopen	199	€ 24.875,00	€ 129.900,00	€ 9.287	€ 164.062
14C	hoek	291	€ 36.375,00	€ 138.000,00	€ 10.463	€ 184.838
14D	rij	196	€ 24.500,00	€ 129.300,00	€ 9.228	€ 163.028
14E	rij	194	€ 24.250,00	€ 129.300,00	€ 9.213	€ 162.763
14F	hoek	290	€ 36.250,00	€ 138.000,00	€ 10.455	€ 184.705
14G	halfopen	199	€ 24.875,00	€ 129.900,00	€ 9.287	€ 164.062
14H	halfopen	280	€ 35.000,00	€ 129.900,00	€ 9.894	€ 174.794

Er zijn in 2011 drie woningen toegewezen; de verkoopaktes zullen worden verleden in 2012.

## 6.1.2 EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1981 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
ARDOOIE	1																														
BESELARE																															
BEVEREN											20								18				10	18				10			
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE				1									5																7		
DIKSMUIDE																															
ESEN																															
GITS	30							10					12					12													
HANDZAME																															
HOOGLEDE			4																												8
HOUTHULST		2																													
ICHTEGEM																										9					
IZEGEM	50																												13		
JONKERSHOVE																															
KACHTEM																															
KEIEM																															
KLERKEN																															
KOEKELARE																															
KORTEMARK																															
LANGEMARK																					1	11	1								4
LEDEGEM	9	5	1													6				8									4		
LICHTERVELDE	1	30						12							8																
MERKEM																															
MEULEBEKE		27										8			10		9	1								8					
MOORSLEDE	21	7																													
OEKENE																															

GEMEENTE	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
OOSTNIEUWKERKE																															
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																												6			
ROESLARE		27	11													3	4	4			15			9	3						
ROLLEGEM-KAPELLE																		7												7	
RUISELEDE											11						12														
RUMBEKE																															
SCHUIFERSKAPELLE	45							10								5												16			
SINT-ELOOIS-WINKEL																															8
STADEN	18	1		25											14			8							8						
TIELT													22	12								18						17			
TORHOUT		9	3	1												10	4							6	8	2	7				
VLADSLO																			4												
VLAMERTINGE																															
WATOU																															
WESTROZEBEKE																							1	9							
WESTVLETEREN																															
ZARREN																															
ZONNEBEKE		2																						1	3						
ZUIDSCHOTE																															
ZWEVEZELE								10															15							13	
<b>TOTAAL</b>	<b>175</b>	<b>110</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>44</b>	<b>12</b>	<b>43</b>	<b>22</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>27</b>

## 6.1.3

OVERZICHT REALISATIES VERKOOP KOOPWONINGEN DE  
MANDEL EN HMWV SEDERT 1969

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toege- wezen	Akte	Jaar
ARDOOIE	Ardooie	Brabantstraat		69	De Mandel	69	69	1976
	Ardooie	De Tassche		70	De Mandel	70	50	1979
	Ardooie	De Tassche		0		0	19	1980
	Ardooie	De Tassche		0		0	1	1981
DIKSMUIDE	Vladslo	De Troetelare		4	De Mandel	4	4	1999
HOOGLEDE	Gits	Lijsterbesse	A	12	H.M.W.V.	12	12	1994/ 95
	Gits	Lijsterbesse	B	12	H.M.W.V.	12	12	1998
	Gits	Linde	A	30	N.L.M.	30	30	1981/ 82
	Gits	Linde	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/ 89
	Hooglede	Rodenbachwijk		52	De Mandel	52	49	1970
	Hooglede	Rodenbachwijk					3	1971
	Hooglede	Rodenbachwijk		84	De Mandel	84	66	1979
Hooglede	Rodenbachwijk					18	1980	
Hooglede	Rodenbachwijk		22	De Mandel	4	4	1983	
Hooglede	Katelynestraat		8	De Mandel	8	8	2011	
HOUTHULST	Klerken	Perelaarommegang- straat		10	De Mandel	2	2	1982
IEPER	Boezinge	Hoge Weide		20	De Mandel	20	16	1974
	Boezinge	Hoge Weide					4	1975
ICHTEGEM	Ichtegem	Priorijstraat		9	De Mandel	9	9	2006
IZEGEM	Izegem	Mol	C	15	N.L.M.	15	15	1969
	Izegem	Mol	D	9	N.L.M.	9	9	1969
	Izegem	Mol	E	30	N.L.M.	30	30	1973
	Izegem	Mol	F	20	N.L.M.	20	20	1975
	Izegem	Mol	G	11	N.L.M.	11	11	1975
	Izegem	Mol	H	50	N.L.M.	50	50	1981
	Izegem	Nederweg		5	H.M.W.V.	5	5	2000
	Izegem	Papestraat		13	De Mandel	13	13	2009
	Kachtem			87	De Mandel	87	54	1973
	Kachtem						31	1974
Kachtem						1	1975	
Kachtem						1	1976	
LANGEMARK- POELKAPELLE	Langemark	Cayennestraat		13	De Mandel	13	1	2001
	Langemark	Cayennestraat					11	2002
	Langemark	Cayennestraat					1	2003
	Langemark	Hoeyaertwijk		28	De Mandel	28	27	1975
	Langemark	Hoeyaertwijk					1	1976
	Langemark	Papaverweg		4	De Mandel	4	3	2011
	Poelkapelle	Tuinwijk		10	De Mandel	10	8	1974
	Poelkapelle	Tuinwijk					2	1975
LEDEGEM	Ledegem	A. Rodenbachlaan		4	De Mandel	4	4	2009
	Rollegem- Kapelle	Leliestraat		7	De Mandel	7	7	1998
	Rollegem- Kapelle	Leliestraat lot 8 tem lot 14		7	De Mandel	6	6	2011
	St.Eloois- Winkel	Stenen Stampkot		8	De Mandel	3	0	2011
LICHTERVELDE	Lichtervelde	ErnestClaes	C	8	H.M.W.V.	8	8	1995/ 96/97
	Lichtervelde	Sportlaan		40	De Mandel	40	32	1971
	Lichtervelde	Sportlaan					7	1972
	Lichtervelde	Sportlaan					1	1973
	Lichtervelde	St.Streuvels	A	30	N.L.M.	30	30	1983/ 86
	Lichtervelde	St.Streuvels	D	12	H.M.W.V.	12	12	1988
	Lichtervelde	Stegelstraat		62	De Mandel	62	49	1977
	Lichtervelde	Stegelstraat					11	1978

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toege- wezen	Akte	Jaar
	Lichtervelde	Stegelstraat					1	1980
	Lichtervelde	Stegelstraat					1	1981
MEULEBEKE	Meulebeke	De Gavers			De Mandel	27	27	1982
	Meulebeke	De Gavers		10	De Mandel	10	9	1998
	Meulebeke	De Gavers					1	1999
	Meulebeke	GoetPotente	A	8	H.M.W.V.	8	8	1993
	Meulebeke	GoetPotente	B	10	H.M.W.V.	10	10	1996/ 97
	Meulebeke	O. Tieltstr./Nijverheidsstr		8	De Mandel	8	8	2006
	Meulebeke	Tuinwijk		44	De Mandel	44	43	1977
	Meulebeke	Tuinwijk					1	1978
	Meulebeke	Vuilputstraat		38	De Mandel	38	38	1973
MOORSLEDE	Dadizele	Azalealaan	A	34	N.L.M.	34	34	1979
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan		53	De Mandel	53	50	1970
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					3	1971
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan		102	De Mandel	102	60	1976
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					41	1977
	Dadizele	Gezelle- en Mandellaan					1	1978
	Dadizele	Kapelleveld		7	De Mandel	7	7	2009
	Moorslede	Het Kamp		44	De Mandel	44	35	1969
	Moorslede	Het Kamp					2	1970
	Moorslede	Het Kamp					1	1971
	Moorslede	Het Kamp					6	1973
	Moorslede	Het Kamp		75	De Mandel	75	46	1979
	Moorslede	Het Kamp					1	1980
	Moorslede	Het Kamp					21	1981
	Moorslede	Het Kamp					7	1982
	Dadizele	Mandellaan		8	De Mandel	5	5	1994
OUDENBURG	Oudenburg	Cottemweg		107	De Mandel	107	43	1974
	Oudenburg	Cottemweg					50	1975
	Oudenburg	Cottemweg					14	1976
POPERINGE	Poperinge	Mandeldreef		28	De Mandel	28	28	1977
	Poperinge			21	De Mandel	21	4	1969
	Poperinge						12	1970
	Poperinge						5	1971
ROESELARE	Roeselare	Beekkwartier		235	De Mandel	235	204	1969
	Roeselare	Beekkwartier					30	1970
	Roeselare	Beekkwartier					1	1971
	Roeselare	Biezenhof		104	De Mandel	104	102	1979
	Roeselare	Biezenhof					2	1980
	Beveren	Centrum	B	20	N.L.M.	20	20	1969
	Roeselare	Damberdstr.	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1997
	Poperinge	Eikenweg		6	De Mandel	6	6	2007
	Beveren	Onledemolen	A	20	H.M.W.V.	20	20	1991/ 92/96
	Beveren	Onledemolen	B	18	H.M.W.V.	18	18	1999/ 2000
	Beveren	Onledemolen	C	10	H.M.W.V.	10	10	2003
	Beveren	Onledemolen	D	18	H.M.W.V.	18	18	2004
	Beveren	Onledemolen	E	10	H.M.W.V.	10	10	2007
	Roeselare	VeldstraatA	HWG	15	H.M.W.V.	15	15	2000/ 2001
	Roeselare	VeldstraatB	HWG	12	H.M.W.V.	12	9	2004
	Beveren- Roeselare	Verzonken kasteel		42	De Mandel	29	27	1982
	Beveren- Roeselare	Verzonken kasteel					2	1983
	Beveren- Roeselare	Verzonken kasteel		31	De Mandel	4	4	1983
	Beveren- Roeselare	Verzonken kasteel		5	De Mandel	5	5	1983
	Roeselare	Vredestraat	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1996/ 98
	Rumbeke	Wervikhove		166	De Mandel	166	165	1977
	Rumbeke	Wervikhove					1	1978

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toege- wezen	Akte	Jaar	
	Roeselare	Zw.Leeuwstr.	HWG	3	H.M.W.V.	3	3	1996	
RUISELEDE	Ruiselede	Ommeganck	A	11	H.M.W.V.	11	11	1991/ 94	
	Ruiselede	Ommeganck	B	12	H.M.W.V.	12	12	1997	
STADEN	Staden	Blommenwijk	A	17	N.L.M.	17	17	1984/ 86	
	Staden	Blommenwijk	B	8	N.L.M.	8	8	1984/ 86	
	Staden	Blommenwijk	C	14	H.M.W.V.	14	14	1995/ 96	
	Staden	Blommenwijk	D	8	H.M.W.V.	8	8	1998	
	Staden	Blommenwijk	E	12	H.M.W.V.				
	Westrozebeke	De Appel		19	De Mandel	19	18	1981	
	Westrozebeke	De Appel					1	1982	
	Westrozebeke	De Appel		10	De Mandel	10	1	2003	
	Westrozebeke	De Appel					9	2004	
TIELT	Schuierskap.	DrieWilgen	A	45	N.L.M.	45	45	1981/ 82	
	Schuierskap.	Kronkelbeek	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/ 89	
	Schuierskap.	Kronkelbeek	C	5	H.M.W.V.	5	5	1997	
	Schuierskap.	Kronkelbeek	D	16	De Mandel	16	16	2007	
	Tielt	Varent	A	22	H.M.W.V.	22	22	1994	
	Tielt	Varent	B	12	H.M.W.V.	12	12	1995	
	Tielt	Varent	C	18	H.M.W.V.	18	18	2002/ 2003	
	Tielt	Varent	D	17	H.M.W.V.	17	17	2006	
	TORHOUT	Torhout	Sint Henricus		21	De Mandel	21	21	1971
		Torhout	Sint Henricus		15	De Mandel	15	15	1978
Torhout		Torhout-Oost		??					
Torhout		Torhout-Oost		38	De Mandel	13	9	1982	
Torhout		Torhout-Oost		10	De Mandel	10	10	1997	
Torhout		Torhout-Oost					3	1983	
Torhout		Torhout-Oost		4	De Mandel	4	4	1998	
Torhout		Torhout-Oost					1	1984	
Torhout		Torhout-Oost		14	De Mandel	14	6	2004	
Torhout		Torhout-Oost					8	2005	
Torhout		Torhout-Oost		9	De Mandel	9	2	2006	
Torhout		Torhout-Oost		9	De Mandel	9	7	2007	
WINGENE		Zwevezele	Wilgenhof	C	10	H.M.W.V.	10	10	1988
	Zwevezele	Wilgenhof	D	15	H.M.W.V.	15	15	2002	
	Zwevezele	Wilgenhof	E	13	De Mandel.	13	13	2010	
ZONNEBEKE	Zonnebeke	Boudewijnpark		36	De Mandel	36	23	1969	
	Zonnebeke	Boudewijnpark					12	1970	
	Zonnebeke	Boudewijnpark					1	1971	
	Zonnebeke	Boudewijnpark		10	De Mandel	2	2	1982	
	Zonnebeke	De Weegbrug		4	De Mandel	4	1	2004	
	Zonnebeke	De Weegbrug					3	2005	

## 6.1.4 AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2011	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardoorie – koopwoning					1				1				2
Ardoorie – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning					2		1				1		4
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	3		2	3	4	2		2					16
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning										1			1
Ichtegem – sociale kavel													

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2011	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ieper – koopwoning												1	1
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning			1						1				2
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning			1		1		1						3
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning			1			2	1						4
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning				1	1				1	1	1	1	6
Langemark – sociale kavel													
Ledegeem – koopwoning		2	4	4		1			1	1	1		14
Ledegeem – sociale kavel													
Lichterveelde – koopwoning		2	1						1			1	5
Lichterveelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning		2		2	1	1		2		3	1		12
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning		1	2	1					1				5
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning					1	1							2
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning					1			1					2
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning	2	2	3		4		1	1	2	2	1	1	19
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning		2	4	2	4		2	1	3		2	1	21
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning	1		2		1				1		1		6
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning		1				2		1		1		1	6
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning													
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning		1	2	2	1		1	2		1		1	11
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning													
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning	1							1					2
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning	1				1				1				3
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning	1				1								2
Zonnebeke – sociale kavel													
Totaal	9	13	23	15	24	9	7	11	13	10	8	7	149

## 6.1.5 ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

Er werden 238 kandidaat kopers aangeschreven; het betrof de kandidaat kopers die voor 01/01/2011 ingeschreven waren.

- 56 kandidaat kopers zijn geschrapt op hun eigen verzoek.
- 10 kandidaat kopers reageerden niet op de brieven en zijn geschrapt.
- 2 kandidaat kopers zijn geschrapt wegens inkomen te hoog.
- 2 kandidaat kopers zijn geschrapt wegens inkomen te laag.

## 6.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering (29 september 2006) betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, is het "kooprecht zittende huurder" in het leven geroepen.

Dat besluit werd op gewijzigd en op 7 oktober 2011 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het gewijzigd besluit werd op 28 november 2011 bekendgemaakt en treedt in werking op 08 december 2011.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De sanctie ingeval de gerenoveerde of opgerichte woning niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vervalt.
- Een woning die verkocht werd aan de zittende huurder en wordt teruggenomen overeenkomstig artikel 84 van de Vlaamse Wooncode moet opnieuw als sociale huurwoning ter beschikking worden gesteld.

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

In 2011 werd er in totaal 16 huurwoningen verkocht; dat is beduidend meer als vorig jaar. Het betrof de verkoop van 3 huurwoningen aan een zittende huurder en 13 vrijgekomen verouderde woningen die openbaar verkocht werden.

### 6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

<b>gemeente</b>	<b>straat</b>	<b>type woning</b>	<b>soort verkoop</b>	<b>bouwjaar</b>	<b>Verkoopprijs</b>
Boezinge	Hoge Weide 23	Gezinswoning 3 slk	Kooprecht	1980	165.000
Dadizele	Ledegemstraat 54	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1962	111.000
Dadizele	Ledegemstraat 76	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1962	90.000
Ichtegem	Abdijsstraat 43	Gezinswoning 4 slk	Kooprecht	1979	120.000



Kachtem	P. Vereeckestraat 5	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1963	100.000
Langemark	Cayennestraat 42	Gezinswoning 2 slk	Openbaar	1923	50.000
Lichterfelde	P. Denyslaan 50	Gezinswoning 3 slk	Kooprecht	1977	140.000
Roeselare	Fierheidstraat 14	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1959	105.000
Roeselare	Hammestraat 101	Gezinswoning 2 slk	Openbaar	1925	64.000
Roeselare	Heropbouwstraat 5	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	60.000
Roeselare	Heropbouwstraat 135	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	77.000
Roeselare	Zuidmolenstraat 4	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	68.000
Roeselare	Zuidmolenstraat 13	Gezinswoning 3 slk	Openbaar	1931	70.000
Roeselare	Zuidmolenstraat 37	Gezinswoning 2 slk	Openbaar	1931	63.000
Zuidschote	Steenstraat 73	Gezinswoning 2 slk	Openbaar	1923	74.000
Zuidschote	Steenstraat 75	Gezinswoning 2 slk	Openbaar	1923	50.000

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2011 bedraagt € 1.407.000. De onderverdeling in opbrengst voor- en naoorlogse woning is als volgt:

- Vooroorlogse woningen: € 576.000
- Naoorlogse woningen: € 831.000

## 6.2.2 VERKOOP HUURWONINGEN IN 2011 (VOORORLOGS/NAORLOGS)

<b>gemeente</b>	<b>gebouwd voor 1940</b>	<b>gebouwd tussen 1940 en 1970</b>	<b>gebouwd na 1970</b>	<b>Totaal</b>
Boezinge			1	1
Dadizele		2		2
Ichtegem			1	1
Kachtem		1		1
Langemark	1			1
Lichterfelde			1	1
Roeselare	8	1		9
Totaal	9	4	3	16

In 2011 zijn er evenveel huurwoningen verkocht als in 2010.

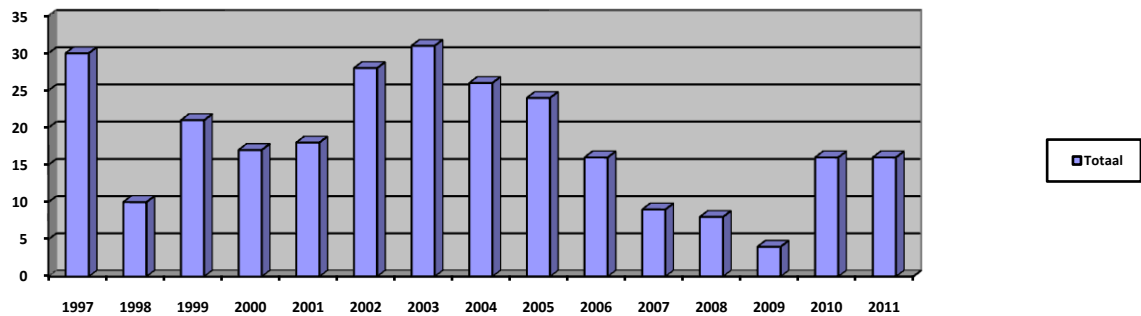
Het aantal woningen verkocht aan zittende huurder is in 2011 verdrievoudigd ten opzichte van 2010 (van 1 eenheid in 2010 naar 3 eenheden in 2011).

De andere verkopen betroffen openbare verkopen van vrijgekomen verouderde (onverhuurbare) sociale woningen.

### 6.2.3 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1997 (PER GEMEENTE)

Gemeente	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ardooie	2						2		1		1			1	
Beselare			1	1		2	1	2	1	1		1			
Beveren									2	1					
Boezinge			1					3	2			1			1
Bovekerke															
Dadizele				1		1	1			1					2
Diksmuide			1	1			2	2	2	1	1	1			
Esen									1	1		1			
Handzame	1								1			1			
Hooglede							1				1				
Houthulst										1					
Ichtegem				1	1				1	1					1
Kachtem															1
Kemmel															
Klerken	1					1									
Langemark	3				2		2	1				1		1	1
Ledegem											1			1	
Lichtervelde								1							1
Merkem				1											
Meulebeke						2	1	1	1	1				1	
Moorslede	1														
Oekene					1	1		1							
Oostvleteren								1			1				
Oudenburg			1												
Poelkapelle															
Poperinge	1	1	1				13	1	1	3	1	1		2	
Roeselare	17	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9
Rollegem								1							
Rumbeke									1						
Staden					1								1		
Torhout	2					2	1	1	1						
Watou													1		
Westrozebeke					1		1		2	1	1				
Westvleteren							1								
Woumen	1														
Zonnebeke	1			1			1		1						
<b>Totaal</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

## Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1997



## 6.2.4 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SEDERT 1969

Jaar	Vooroorlogse Woningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
1969	4	9	268	44	325
1970	5	5	105	0	115
1971	5	21	114	0	140
1972	5	5	35	0	45
1973	3	50	114	30	197
1974	2	23	140	0	165
1975	6	71	92	31	200
1976	4	21	145	0	170
1977	6	39	326	0	371
1978	4	10	28	0	42
1979	3	29	264	34	330
1980	5	40	41	0	86
1981	14	20	50	125	209
1982	12	8	80	0	100
1983	10	9	19	30	68
1984	9	6	2	25	42
1985	10	6	0	0	16
1986	11	5	0	11	27
1987	11	12	0	0	23
1988	13	12	0	38	63
1989	9	14	0	12	35
1990	14	9	0	0	23
1991	11	7	0	20	38
1992	12	9	0	0	21
1993	11	9	0	34	54
1994	9	22	5	26	62
1995	12	12	0	8	32
1996	7	19	6	34	66
1997	19	11	10	12	52
1998	8	2	20	0	30
1999	12	9	5	45	71
2000	11	6	8	5	30
2001	11	7	1	0	19

Jaar	Vooroorlogse Woningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
2002	15	13	11	0	39
2003	13	18	2	43	76
2004	10	16	16	27	69
2005	8	16	11	11	46
2006	5	11	36	0	52
2007	2	7	29	0	38
2008	1	7	10	0	18
2009	2	2	24	0	28
2010	10	6	13	0	29
2011	9	7	17	0	33
<b>1969-2011</b>	<b>363</b>	<b>640</b>	<b>2047</b>	<b>645</b>	<b>3695</b>

## 6.2.5 NETTO VERKOOPOPBRENGST NAAR OUDERDOM WONING

Woningen gebouwd..	Aantal	Netto verkoopsopbrengst	Gemiddeld per woning
Vóór 1930	4	€ 238.000	€ 59.500
1930 – 1940	5	€ 338.000	€ 67.600
1940 – 1960	1	€ 105.000	€ 105.000
1960 – 1970	3	€ 301.000	€ 100.333
1970 – 1980	3	€ 425.000	€ 141.667
Na 1980			
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>1.407.000</b>	<b>€ 87.938</b>

## 6.2.6 SAMENSTELLING VAN DE VERKOOPSOPBRENGST

Kostprijs	184.603,23
Recuperatie van administratiekosten	3.966,24
Meerwaarde	1.218.430,53
<b>Totaal</b>	<b>1.407.000,00</b>

## 6.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Aangezien er geen sociale verkavelingen meer zijn, waren er in 2011 geen verkopen van sociale kavels.

### 6.3.1 AANTAL VERKOCHTE SOCIALE KAVELS

Jaartal	Aantal
1981	9
1982	0
1983	0
1984	10
1985	8
1986	2
1987	4
1988	12

Jaartal	Aantal
1989	8
1990	15-1a
1991	12+1b
1992	21
1993	11-1+1c
1994	6-1d
1995	15+1e
1996	33
1997	15
1998	6
1999	0-1f
2000	1g
2001	0
2002	0
2003	12
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
<b>Totaal</b>	<b>210</b>

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 hypotheeken 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 mbt dergelijke woning dient de begunstigde van het recht van wederinkoop aan te schrijven met de vraag of de begunstigde het recht van wederinkoop wenst uit te oefenen.

Telkens De Mandel dergelijk verzoek ontvangt, dienen de bestuursleden van De Mandel bijgevolg een afweging te maken of het een woning betreft die beter wel of beter niet in het sociaal patrimonium blijft.

In het verleden besloot de raad van bestuur van De Mandel zelden om gebruik te maken van haar recht tot wederinkoop.

Inspectie RWO verzocht in april van 2011 om in dit kader de beslissing om wel of niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop duidelijk te motiveren.

De raad van bestuur opteerde om een algemeen principe te hanteren in de beslissing om al dan niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop. Er is immers bezorgdheid voor het gevaar dat bestaat dat overheidsinvesteringen hun doel missen .

Het niet toepassen van het recht van wederverkoop zou er kunnen toe leiden dat de sociale woning, op relatief korte termijn hun karakter van sociale woning zou kunnen verliezen. De eigenaar is immers vrij om uit de hand te verkopen zodat de woning op de private markt komt en de kans zeer reëel is dat de nieuwe eigenaar niet voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale woning.

Anderzijds is het niet wenselijk om systematisch elke sociale woning weder in te kopen. Zowel de kwantificeerbare als niet-kwantificeerbare argumenten dienen overwogen te worden..

Vooreerst is de financiële berekening van dergelijke wederinkoop van belang als kwantificeerbare motivatie. Hierbij is het van belang dat een architect de woning gaat bezichtigen teneinde de nodige vaststellingen te doen inzake de uitgevoerde verbeterings- en herstellingswerkzaamheden en de staat van de woning.

Ten tweede moeten er niet-kwantificeerbare factoren in overweging genomen worden zoals : het bouwjaar van de woning, de ligging van de woning, eventuele problemen die er in het verleden zijn geweest om de woning verkocht te krijgen, het niveau van de wijk , de architectuur en esthetiek van de woning, de datum van de verkoop aan de sociale koper en daaraan gekoppeld de periode binnen de 20- jarige termijn die reeds verstreken is, de wenselijkheid om de woning in het verhuurpatrimonium op te nemen.

Het actief wederinkopen van sociale koopwoningen, om ze eventueel als sociale huurwoning aan te wenden, kan zwaar op de liquiditeit en rendabiliteit wegen.

Evenwel zou het in de eerste plaats de bedoeling zijn om de wederingekochte sociale koopwoningen, opnieuw als sociale koopwoning te verkopen. In dergelijk geval kan er zelfs een meerwaarde gecreëerd worden.

In 2011 werden er twee concrete dossiers van wederinkoop besproken en beslist.

Het betrof:

- a) Een rijwoning met drie slaapkamers te Ichtegem, Priorijstraat nr 3. Deze woning werd weder ingekocht aan een prijs van 132.000 euro.
- b) Een woonhuis met drie slaapkamers te Westrozebeke, Appelweg nr 36. Deze eigenaar besliste om de woning toch niet te verkopen.







# VERHURING



## 7 VERHURING

### 7.1 PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4023 entiteiten waarvan:

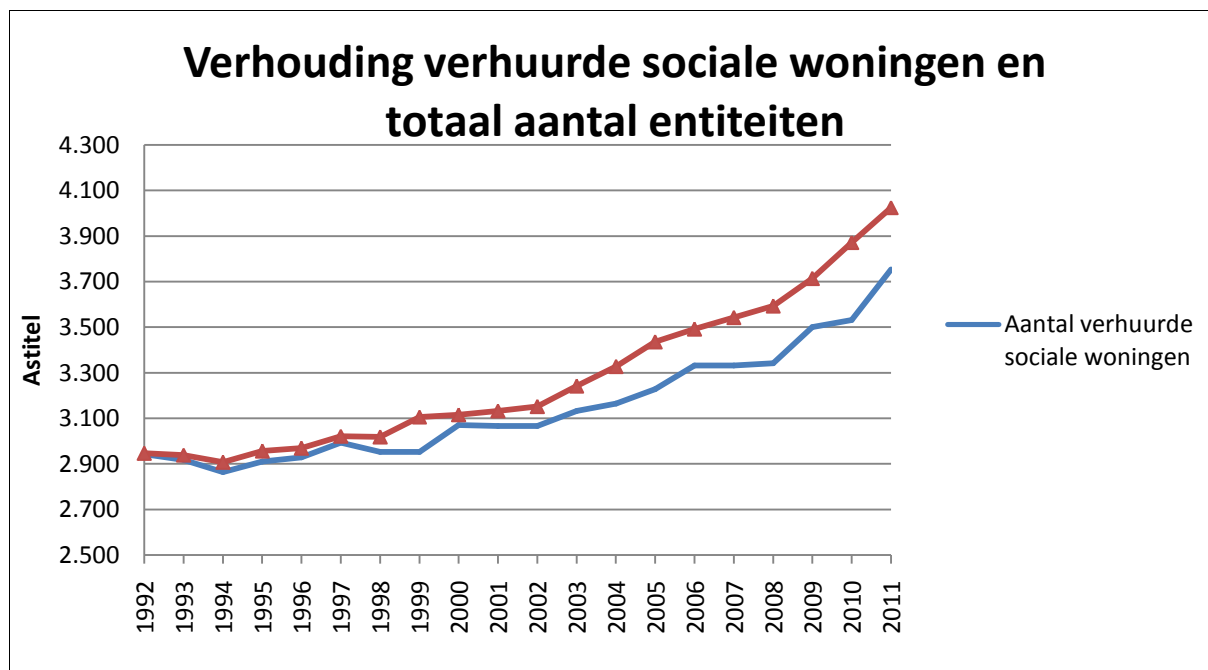
- 3.754 woningen of appartementen verhuurd volgens het sociaal huurstelsel
- 12 woningen of appartementen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel
- 20 woningen die met een contract tot bezetting ter bedde ter beschikking gesteld worden als noodwoning
- 3 panden met een handelshuurovereenkomst
- 7 eenheden die “anders dan sociale verhuuring” aangewend worden
- 27 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan
- 5 onverhuurbare woningen die openbaar verkocht zullen worden
- 91 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn
- 27 woningen of appartementen opgeleverde woonprojecten die recent opgeleverd zijn, maar nog niet volledig verhuurd zijn
- 69 leegstaande woningen in opgeleverde projecten waarvan de wooneenheden wegens vertraging in de omgevingswerken niet kunnen verhuurd worden
- 8 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden

### 7.2 SOCIALE VERHURING

#### 7.2.1 VERHOUDING VERHUURDE SOCIALE WONINGEN EN TOTAAL AANTAL ENTITEITEN

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
1992	2.943	2.947
1993	2.917	2.939
1994	2.864	2.907
1995	2.910	2.957
1996	2.928	2.969
1997	2.993	3.022
1998	2.952	3.018
1999	2.952	3.106
2000	3.070	3.116
2001	3.066	3.133
2002	3.067	3.152
2003	3.133	3.242
2004	3.164	3.327
2005	3.228	3.436

2006	3.332	3.492
2007	3.332	3.542
2008	3.341	3.593
2009	3.501	3.714
2010	3.532	3.872
2011	3.754	4.023



## 7.2.2 DE SOCIALE HUURPRIJSBEREKENING

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt sedert 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

### 7.2.2.1 DE OUDE HUURPRIJSBEREKENING (TOT 31 DECEMBER 2007)

De vroegere huurprijsberekening startte met de geactualiseerde kostprijs van de woning. Vervolgens werd de aangepaste huurprijs berekend op basis van de basishuur en de inkomenscoëfficiënt. De reële huurprijs was dan deze aangepaste huurprijs, nadat er voor grote gezinnen ook een huurvermindering werd afgetrokken. Het resultaat werd beperkt tot 1/60ste van het inkomen en de normale huurwaarde (of de markthuurwaarde), maar het mocht zeker nooit kleiner zijn dan de helft van de basishuur.

De formule voor de aangepaste huurprijs zoals deze werd toegepast in 2007 zag er als volgt uit:

$$\text{aangepaste huur} = \text{inkomenscoëfficiënt} \times \text{basishuur} = \{1 + \text{€}1699\} / \text{€} 17833 \times \text{basishuur}.$$

### 7.2.2.2 DE NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING (VOLGENS HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR VAN 12 OKTOBER 2007)

In de nieuwe huurprijsberekening wordt er met afzonderlijke delen gewerkt voor het inkomen en de kwaliteit van de woning. De berekening vertrekt van 1/55ste van het inkomen, met een korting van 15 euro per persoon ten laste (= gezinskorting). Vervolgens krijgt de huurder een korting voor woningen met lagere marktwaarde. Hoe lager de marktwaarde van de woning, hoe groter de korting en hoe minder de huurder dus zal betalen. Voor de woningen met een hoge marktwaarde – meestal de recente en duurdere woningen - wordt helemaal geen korting gegeven. Deze korting wordt “patrimoniumkorting” genoemd.

Op dezelfde manier wordt er ook een minimale prijs aan de marktwaarden verbonden. Zoals de huurder vroeger nooit minder dan de halve basishuur mocht betalen, wordt er nu een minimum bepaald op basis van de marktwaarde. Een gezin met een erg laag inkomen of een grote gezinslast kan echter nooit minder dan 100 euro betalen voor een sociale woning met lage marktwaarde, en minimaal 200 euro voor de woningen met een hogere marktwaarde. De formule voor de nieuwe huurprijsberekening ziet er als volgt uit:

$$\text{aangepaste huurprijs} = \frac{1}{55}^{\text{ste}} \text{ van het netto belastbaar inkomen} - \text{gezinskorting} - \text{patrimoniumkorting}$$

Ook in het nieuwe systeem wordt de korting op de onroerende voorheffing verrekend. Indien de huurder al een grotere korting krijgt op zijn sociale huurprijs, dan komt de korting op de onroerende voorheffing daar niet nog eens bovenop.

Het inkomen dat als basis dient voor de huurprijsberekening wordt voortaan gekoppeld aan de gezondheidsindex.

Het begrip basishuur in de nieuwe huurprijsberekening is mogelijks een erg verwarrend aspect.

Om de basishuur in de vroegere berekening vast te stellen vertrok men van de kostprijs van de woning. In het nieuwe systeem is er geen koppeling meer met de kostprijs van de woning.

Het nieuwe uitgangspunt voor de berekening is de marktwaarde van de woning. De marktwaarde van een sociale huurwoning is gelijk aan de huurprijs voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbaar bouwjaar en met vergelijkbaar onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt. De marktwaarde kan, volgens de richtlijnen van de Minister, jaarlijks geactualiseerd worden.

De basishuurprijs is de marktwaarde van de woning zoals die op het ogenblik van ondertekening van de huurovereenkomst van kracht is. Deze basishuurprijs wordt in de huurovereenkomst opgenomen. Voor de eerste negen jaar weet de huurder dan perfect waar hij aan toe is.

De basishuur in het nieuwe systeem ligt in principe hoger dan in het oude. Hij speelt ook een heel andere rol.

Daar waar in de oude huurprijsberekening vooral de kostprijs van de woning de te betalen huurprijs bepaalde, is het de bedoeling om met de nieuwe huurprijsberekening de huurprijs vooral te laten afhangen van het gezinsinkomen.

### 7.2.2.3 OVERGANG (VOOR DE HUURPRIJS 2008 , 2009 EN 2010)

Om de overgang tussen het oude en het nieuwe systeem niet bruusk te laten verlopen, werd aanvankelijk in het Kaderbesluit Sociale Huur een overgangperiode van 3 jaar bepaald. Voor elk van de overgangsjaren werd een nieuwe aangepaste formule voorzien. In de overgangperiode zou de oude basishuurprijs vervangen geweest zijn door referentiehuur. Dankzij deze formules zou de overgang verdeeld worden in drie gelijke stapjes. Daarnaast was er een extra beveiliging ingebouwd.

#### 7.2.2.4 HUURPRIJSBEREKENING 2011

In een bericht dd. 15 september 2010 meldt Vlaams Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie Mw. Van Den Bossche dat er voor het jaar 2011 een stand – still wordt voorzien, waarin dezelfde berekeningsformules als voor het jaar 2010 worden toegepast; dit mits enige technische aanpassingen. De Minister nam dit besluit op grond van een dataverzameling die plaats vond met het oog op de inschatting van de financiële implicaties van de overgang zoals vooraf beschreven.

Hieruit kon blijken dat de overgang in de huurprijsberekening inderdaad geleidelijk verloopt. Evenwel vinden er, zoals voorzien, een aantal verschuivingen plaats die een relatief grote impact blijken te hebben op de Gewestelijke Sociale Correctie en de rendabiliteit van de SHM's. Een grondige en globale evaluatie van het evenwicht in de samenhang tussen basisfinanciering, GSC en huurprijsberekening is noodzakelijk. De nodige evaluatie van de financiële rendabiliteit van sociale woonprojecten zou in de eerste helft van 2011 doorgevoerd worden.

Voor januari 2011 bedroeg de gemiddelde reële huurprijs € 242,63. Onder "reële huurprijs" wordt verstaan: de te betalen huurprijs min de huurlasten en zonder rekening te houden met subsidies/huurtoelagen.

#### 7.2.2.5 HUURPRIJSBEREKENING 2012

Bij besluit van Vlaamse regering op 28 oktober 2011 werden vier artikels van het Kaderbesluit Sociale huur gewijzigd waardoor voor de huurprijsberekening van 2012 volgende wordt vastgesteld.

Voor 2012 is de formule voor de minimale huurprijs als volgt:

$$\text{minimale huurprijs} = 111 \text{ €} + ((\text{marktwaarde} - 250\text{€}) / (650 \text{ €} - 250 \text{ €})) \times 111 \text{ €}$$

De minimumhuurprijs is rechtevenredig met de marktwaarde en ligt tussen 111 euro en 222 euro.

Voor 2012 is de formule voor de patrimoniumkorting als volgt:

$$\text{Patrimoniumkorting} = 128 \text{ €} \times (650 \text{ €} - \text{marktwaarde}) / (650 \text{ €} - 250 \text{ €}).$$

De patrimoniumkorting is omgekeerd evenredig met de marktwaarde en ligt tussen 0 € en 128 €.

De aangepaste huurprijs anno 2012 =

$$\boxed{1/55\text{st} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}}$$

De gemiddelde reële huurprijs voor januari 2012 bedraagt € 262,65. Onder "reële huurprijs" wordt verstaan: de te betalen huurprijs min de huurlasten en zonder rekening te houden met subsidies/huurtoelagen.

### 7.2.3 REËLE HUROPBRENGST

De totale reële huuropbrengst (sociale verhuring, privé verhuring en handelshuren ) steeg met 11,54 % in vergelijking met 2010 en bereikte een bedrag van € 11.232.894,51

	2010	2011
Basishuurprijzen	€ 18.832.928,16	€ 20.694.495,18
Huur garages & standplaatsen	€ 176.331,78	€ 208.401,05
Verhoging voor inkomen	€ 2.207.770,78	€ 2.113.563,24
Verlaging voor inkomen	€ - 11.236.628,91	€ - 11.888.631,65

Huur van winkels, burelen...	€ 61.002,09	€ 78.312,07
Diverse huren	€ 28.938,24	€ 26.754,62
<b>Totalen:</b>	<b>€ 10.070.342,14</b>	<b>€ 11.232.894,51</b>

## 7.2.4 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

### 7.2.4.1.1 Aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente

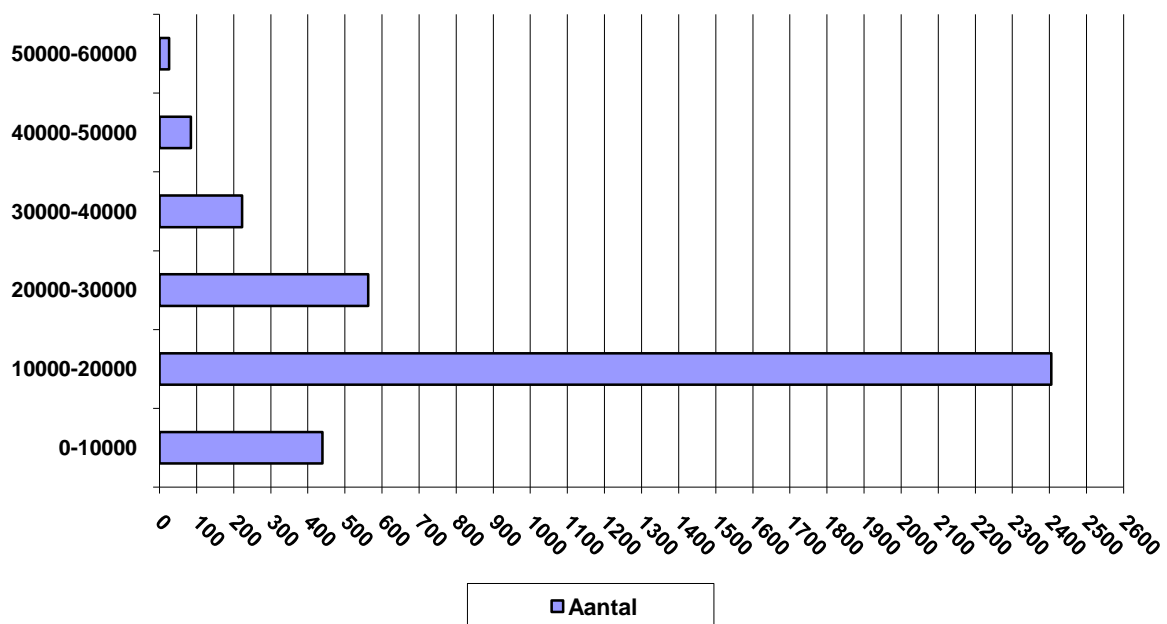
Gemeente	0 – 10000	10000– 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 - 70000	Totaal
Ardoonie	11	79	16	1	1	1	0	109
Beselare	8	53	14	2	2	0	0	79
Beveren	26	126	51	22	10	4	0	239
Boezinge	5	32	14	4	3	2	0	60
Bovekerke	1	4	1	1	0	0	0	7
Dadizele	21	101	15	8	3	1	0	149
Diksmuide	26	161	38	12	8	1	1	247
Esen	6	19	6	2	2	1	0	36
Gits	9	15	1	0	0	0	0	25
Handzame	3	19	6	5	1	0	0	34
Hooglede	5	45	15	6	4	1	1	77
Houthulst	1	11	4	1	0	0	0	17
Ichtegem	6	44	17	9	0	0	0	76
Jonkershove	0	2	1	0	0	0	0	3
Kachtem	0	9	0	0	0	0	1	10
Klerken	2	13	2	3	4	0	0	24
Keiem	1	2		1				4
Koekelare	4	32	8	5	0	0	0	49
Kortemark	5	8	2	0	0	0	0	15
Langemark-Poelkapelle	11	71	24	13	3	2	0	124
Ledegem	14	40	16	8	2	1	2	83
Lichtervelde	13	82	20	10	1	1	0	127
Merkem	0	8	0	2	1	0	0	11
Meulebeke	6	71	20	5	3	0	0	105
Moorslede	8	42	10	5	3	0	0	68
Oekene	2	18	5	5	0	1	1	32
Oostnieuwkerke	2	17	3	0	2	0	0	24
Oostvleteren	5	13	1	1	1	0	0	21
Oudenburg	1	7	2	0	0	0	0	10
Pervijze	4	9	0	1	0	0	0	14
Poelkapelle	8	33	8	3	3	1	0	56
Poperinge	40	204	35	17	4	1	0	301

Gemeente	0 – 10000	10000– 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 - 70000	Totaal
Roeselare	117	619	102	21	6	5	1	871
Rollegem-Kapelle	4	16	5	7	2	2	0	36
Rumbeke	22	107	17	5	0	0	0	151
Staden	1	16	8	1	0	0	0	26
Torhout	10	122	31	15	8	0	0	186
Vladslo	5	9	3	3	0	0	0	20
Vlamertinge	2	0	1	0	0	0	0	3
Watou	3	14	6	1	0	0	0	24
Werken	0	4	0	0	0	0	0	4
Westrozebeke	7	40	15	9	3	0	0	74
Westvleteren	3	11	5	3	0	0	0	22
Woumen	0	2	0	1	0	0	0	3
Zarren	2	24	4	0	2	1	0	33
Zonnebeke	10	34	11	6	3	0	1	65
Zuidschote	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Eindtotaal</b>	<b>440</b>	<b>2408</b>	<b>563</b>	<b>224</b>	<b>85</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>3754</b>
<b>Percentage</b>	<b>11,72%</b>	<b>64,14%</b>	<b>14,99%</b>	<b>5,95%</b>	<b>2,27%</b>	<b>0,69%</b>	<b>0,21%</b>	<b>100,00%</b>

440 van de 3.754 huurders (of 11,72 %) hebben een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00 en 2.408 huurders of 64,14 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001 dan € 20.000,00. Meer dan 75% van de huurders hebben een gezinsinkomen van minder dan € 20.000.

Hierbij moet wel een kanttekening gemaakt worden:

De huurders met een inkomen van € 50.000,00 en meer zijn voor 90% huurders die hun inkomsten niet bezorgd hebben waardoor zij de maximum huur moeten betalen. Bijgevolg is dit veel meer een theoretisch dan een werkelijk inkomen.





## **7.2.5 HUURVERMINDERING GROTE GEZINNEN – KORTING VOOR PERSONEN TEN LASTE**

Overeenkomstig het Kaderbesluit Sociale Huur in voege vanaf 1 januari 2008 werd het stelsel van 20, 30, 40 en 50% vermindering op de basishuur voor respectievelijk 3, 4, 5 en 6 personen ten laste afgeschaft.

Dit werd vervangen door een gezinskorting die in 2011 € 17,00 per persoon ten laste bedroeg.

## **7.2.6 DOMUS FLANDRIA WONINGEN**

In totaal verhuurt De Mandel 94 woningen gebouwd in het kader van het Urgentieprogramma Sociale Huisvesting. De volgende projecten (1992-1995) vallen onder de toepassing van het stelsel Domus Flandria:

- Roeselare – Damaststraat - 37 woningen
- Roeselare ( Beveren) - Ridderstraat - 31 woningen
- Poperinge - Hazelaarsweg - 26 woningen

De Mandel ontving in 2011 € 494.437,06 huursubsidies en tegemoetkomingen.

## **7.2.7 HUURACHTERSTALLEN**

### **7.2.7.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN**

In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2003 werd een procedure goedgekeurd ter opvolging van de huurachterstallen.

Deze procedure werd bekrachtigd in de vergadering van de raad van bestuur van 21 september 2010, weliswaar met enkele aanvullingen. Deze procedure werd eveneens opgenomen in het procedurehandboek.

Naar aanleiding van de publicatie van het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2010 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 bij vertrokken huurders

In dat kader werd een procedure debiteurenbeheer uitgewerkt en goedgekeurd door de Raad van Bestuur in vergadering van 22 december 2011.

Voor de opvolging van de diverse vormen van achterstallen, is er een “interne werkgroep” samengesteld. Deze werkgroep bestaat uit het diensthoofd Verhuring en Verkoop, het diensthoofd Boekhouding en Financiën, de juridische stafmedewerker en een medewerker van de dienst Verhuring en Verkoop. Deze interne werkgroep komt geregeld samen om bepaalde achterstaldossiers van zittende en vertrokken huurders geval per geval te bespreken.

## 7.2.7.2 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITZENDE HUURDERS

### 7.2.7.2.1 Opvolgingssysteem dossiers

De opvolging van de dossiers van achterstallen gebeurt in eerste instantie door het huuradministratiepakket Sociopack.

Elk dossier van achterstal kent de volgende mogelijke statuses:

- Eerste aanmaningsbrief
- Ingebrekestellingsbrief
- Afbetalingsplan/ andere afspraak
- Gerechtelijke procedure

Elke huurder kan in deze software slechts één dossier hebben.

Daarnaast houdt De Mandel chronologisch elke vorm van contact met de huurder, begeleidende diensten, interne medewerkers, advocaten, ....bij in een historiek "commentaar".

Voor wat betreft de zittende huurders komt de interne werkgroep minstens twee keer per maand samen om achterstaldossiers van zittende huurders geval per geval te bespreken en te beslissen welke verdere acties er zullen worden ondernomen. Er wordt van elke vergadering een verslag opgemaakt met een lijst van te nemen acties.

### 7.2.7.2.2 Eerste aanmaningsbrief

Vermits de te betalen huurprijs (samen met de provisie op de huurlasten) vooruitbetaalbaar is tegen de 10<sup>de</sup> kalenderdag van elke maand, verstuurt De Mandel vanaf de eerste werkdag volgend op de 12<sup>de</sup> kalenderdag van de lopende maand een aanmaning per gewone brief met het verzoek de achterstallige huur te betalen binnen de 5 kalenderdagen te rekenen vanaf datum van verzending van de eerste aanmaningsbrief.

Bij het versturen van de 1<sup>ste</sup> aanmaning rekent De Mandel geen kosten aan.

### 7.2.7.2.3 Ingebrekestellingsbrief

Bij niet of slechts gedeeltelijke betaling van de verschuldigde bedragen na het versturen van de eerste aanmaningsbrief, stuurt De Mandel een ingebrekestelling per aangetekende brief vanaf de 20<sup>ste</sup> kalenderdag van de lopende maand, met het verzoek om de verschuldigde bedragen onmiddellijk te betalen.

De Mandel rekent hiervoor aanmaningskosten aan ten bedrage van 12,50 euro.

Gelijktijdig met het versturen van de ingebrekestellingsbrief, schrijft De Mandel het OCMW van de gemeente waarin de gehuurde woning gelegen is, aan.

Daarop volgend zijn volgende situaties mogelijk :

- a) Wanneer de huurder de huurachterstal en/of de factuurachterstal en/ of de kosten in reactie op deze ingebrekestelling betaalt, is de zaak volledig gesloten.
- b) Wanneer de huurder de huurachterstal en/of de factuurachterstal en/of de kosten niet of slechts gedeeltelijk betaalt, zal de interne werkgroep zich binnen de 21 dagen hierover beraadslagen. De interne werkgroep kan beslissen om:
  - Een gerechtelijke procedure tot inning van de achterstallige betalingen op te starten
  - Andere acties te ondernemen (bellen naar huurder, uitnodigen huurder op kantoor, huisbezoek,...)

### 7.2.7.2.4 Afbetalingsplan/andere afspraak

De Mandel biedt aan de huurders de mogelijkheid om een afbetalingsplan af te sluiten om verdere kosten en juridische stappen te vermijden.

De huurder moet dit afbetalingsplan wel aanvragen vooraleer De Mandel het dossier overmaakt aan haar raadsman

De maximale afbetalingstermijnen zijn als volgt:

- Indien het gaat om huurachterstal:
  - 1 maand huurachterstal kan afbetaald worden over maximum 2 maanden
  - 2 maanden huurachterstal kan afbetaald worden over maximum 4 maanden
  - Meer dan 2 maanden huurachterstal kan afbetaald worden over maximum 6 maanden
  
- Indien het gaat om factuurachterstal:
  - Een factuur van minder of gelijk aan 300 euro (excl. btw), kan afbetaald worden over maximum 4 maanden
  - Een factuur van meer dan 300 euro (excl. btw), maar minder dan 2.000 euro (excl. btw) kan afbetaald worden over maximum 6 maanden.
  - Een factuur van meer of gelijk aan 2.000 euro (excl. btw), kan afbetaald worden over maximum 12 maanden.

Bij een eerste wanbetaling van de lopende huur of de aflossing maakt De Mandel het dossier van de huurder onmiddellijk en zonder verdere ingebrekestelling over aan haar raadsman.

#### **7.2.7.2.5 Gerechtelijke procedure**

De Mandel heeft hierbij de keuze tussen twee opties:

##### 7.2.7.2.5.1 Procedure in verzoening

De Mandel leidt deze procedure in op de griffie van het bevoegde vrederecht.

De griffie roept zowel huurder als De Mandel op om op een bepaalde dag voor de rechter te verschijnen.

Op die dag hoort de vrederechter de partijen, hij geeft zijn mening en de verzoening of minnelijke schikking is geslaagd als partijen een overeenkomst bereiken.

Als partijen echter geen overeenstemming bereiken of als de wederpartij niet is verschenen (verstek), blijft er alleen nog de weg open van een gerechtelijke procedure ten gronde.

##### 7.2.7.2.5.2 Procedure ten gronde

Als een minnelijke schikking niets oplevert of geen zin heeft, zal De Mandel een procedure ten gronde voor de vrederechter inleiden, via dagvaarding of verzoekschrift.

De Mandel zal steeds uitdrukkelijk eisen dat de huurder de kosten die voortspruiten uit de gevoerde rechtspleging omtrent het niet of het niet-correct betalen van de verschuldigde bedragen ten laste neemt.

#### **7.2.7.2.6 Vonnis vrederechter**

Indien de vrederechter de huurovereenkomst als ontbonden heeft verklaard, zal De Mandel opdracht geven aan de advocaat en/of deurwaarder om dit vonnis onmiddellijk te betekenen.

De Mandel zal ten allen tijde het vonnis van de vrederechter tot ontbinding van de huurovereenkomst respecteren en zal bijgevolg nooit toestaan dat de veroordeelde huurder, wiens huurcontract ontbonden werd, de in huur gekregen woning verder zal kunnen blijven bewonen.

Bijzonderheden:

- De huurder gaat in beroep tegen de ontbinding van de huurovereenkomst.
- De huurder zet verzet aan tegen verstekvonnis

Indien de vrederechter de huurovereenkomst niet als ontbonden heeft verklaard, en de huurder enkel veroordeeld heeft om de achterstal te betalen dmv afbetalingen, zal De Mandel eisen dat de periode waarbinnen de huurder moet afbetalen, de frequentie waarmee de huurder moet afbetalen, en de grootte van de afbetalingsbedragen in het vonnis worden opgenomen. De Mandel zal deze afbetalingen strak opvolgen.

#### **7.2.7.2.7 Collectieve schuldenregeling**

De Mandel zal als bijzonder bevoorrecht schuldeiser aangifte doen bij de schuldbemiddelaar van de huurachterstallen vervallen voor de toelating tot de procedure.

Deze schuldvorderingen vallen in de boedel en hun lot zal worden geregeld in de aanzuiveringsregeling.

De toelating tot de aanzuiveringsregeling betekent echter niet dat de huurder beschermd is tegen uithuiszetting. De Mandel behoudt steeds het voorrecht om een gerechtelijke procedure tot uithuiszetting van de huurder op te starten.

De achterstallen die vervallen tijdens de aanzuiveringsregeling worden immers als boedelschuld betaald.

In geval van herroeping van de aanzuiveringsregeling herwint De Mandel al haar rechten ten opzichte van de huurder.

#### **7.2.7.2.8 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.

### **7.2.7.3 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN VERTROKKEN HUURDERS**

Vertrokken huurders krijgen eveneens aanmaningsbrieven om hun achterstal aan te zuiveren.

Dit gebeurt indien zij niet betalen of slechts gedeeltelijk betalen binnen de 30 dagen vanaf het verzenden van de eindafrekening die hen werd overgemaakt door de dienst Boekhouding en Financiën.

Voor wat betreft de vertrokken huurders komt de interne werkgroep “achterstallen” minstens één maal per twee maanden samen om de achterstaldossiers van vertrokken huurders geval per geval te bespreken.

De interne werkgroep doet al het mogelijke om deze schulden te recupereren van de huurder, al dan niet in samenwerking met een advocaat/deurwaarder.

De interne werkgroep past hierbij volgende maatregelen toe (niet- limitatieve opsomming):

- Versturen van ingebrekestellingsbrief (aangetekend)
- Uitnodigen vertrokken huurders op kantoor
- Dossier doorgeven aan raadsman met de vraag om een brief te versturen
- Gerechtelijke procedure

Indien blijkt dat de betrokken huurders niet meer solvabel zijn, of dat De Mandel de huurders niet meer kan opsporen, of indien een dossier onvoldoende onderbouwd is, dient De Mandel de schulden als definitief oninbaar te beschouwen, en neemt De Mandel deze schulden ten laste .

#### 7.2.7.4 PROCEDURE WAARDERINGSREGELS MBT HET BOEKEN VAN DUBIEUZE DEBITEUREN EN WAARDEVERMINDERINGEN

De Mandel past de volgende afschrijvingsregels toe op het einde van het jaar:

- 70 % provisie op het totaal bedrag aan achterstallen van alle dossiers met een openstaand bedrag van meer dan 2.000 euro
- 100 % provisie indien De Mandel op individuele basis beslist dat de huurder niet meer zal betalen.

Wat de tweede afschrijvingsregel betreft, zal de interne werkgroep “huurachterstallen” minstens drie maal per jaar samenkomen om op individuele basis te beslissen welke vorderingen als 100% definitief verloren beschouwd worden.

De interne werkgroep dient hierbij telkens de volgende regels in acht te nemen:

Vorderingen kunnen enkel als 100% definitief verloren beschouwd worden indien het gaat om vorderingen op vertrokken huurders. Verder moet steeds aan één van de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- De Mandel is in het bezit van een document van een gerechtelijke instantie of een administratieve overheid, waaruit blijkt dat er geen verdere betalingen meer kunnen worden verwacht.
- Er is reeds een termijn van 2 jaar verstreken, te rekenen van datum opmaak afrekening, waarbinnen er geen noemenswaardige wijzigingen inzake de betalingssituatie zijn gebeurd.

In januari van elk jaar zal een lijst van vorderingen die door de interne werkgroep als definitief verloren beschouwd wordt ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van bestuur.

#### 7.2.7.5 TOEREKENING VAN BETALINGEN

De huurder/ schuldenaar die verschillende schulden heeft bij De Mandel/ schuldeiser, heeft het recht om, wanneer hij betaalt te verklaren welke schuld hij wil voldoen..

Maakt de huurder/ schuldenaar zijn intentie niet expliciet kenbaar, dan kan die alsnog afgeleid worden uit volgende zaken, in volgorde:

- a. De referentie: de referentie verwijst wel naar een bepaalde schuld (bijvoorbeeld OGM-nummer, verwijzing factuur,...)
- b. Het bedrag: het bedrag stemt overeen met de openstaande schuld

Heeft de schuldenaar/ huurder van verschillende schulden van zijn recht geen gebruik gemaakt, dan gaat het aanrekeningsrecht over op De Mandel/ schuldeiser.

#### 7.2.7.6 AANPAK IN 2011

Eind 2010 waren er 445 dossiers achterstallen voor een totale som van € 393.401,64.

Het grote aantal dossiers maakt accurate opvolging van de achterstallen zeer moeilijk en erg arbeidsintensief. Anderzijds woog de hoegrootheid van de achterstallen erg op de financiële toestand.

Daarom werd er in 2011 zwaar ingezet op de behandeling en afhandeling van de dossiers “achterstallen”.

Er werd een interne werkgroep samengesteld die zeer frequent - minstens twee keer per maand - samen kwam om de dossiers geval per geval bespreken. Deze werkgroep legde zichzelf te behalen doelen op; dit zowel naar aantal dossiers als naar bedrag van de achterstallen.

Zittende huurders werden uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek; in de meeste gevallen resulteerde dit in een overeenkomst tot afbetaling van de schuld volgens een afgesproken aflossingsplan. Het al dan niet goed uitvoeren van het aflossingsplan was prioritair.

Er waren doorgedreven acties om vertrokken huurders op te sporen en deze uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek.

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.

Voor dossiers waar de achterstallen te hoog waren opgelopen, werd de gerechtelijke procedure versneld opgestart.

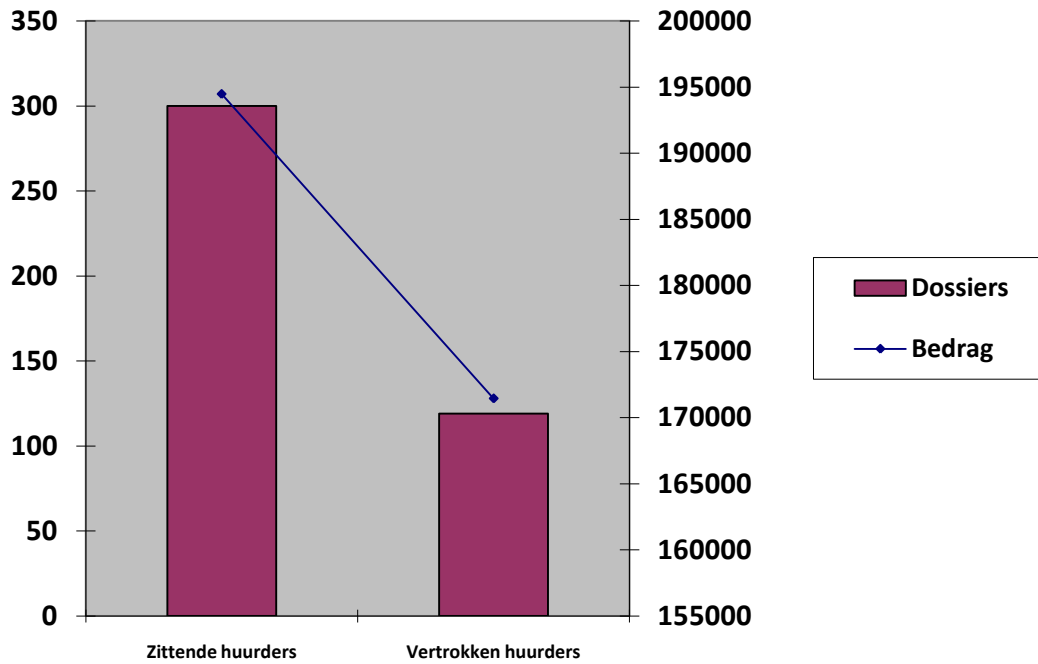
Verder werd de inning van de huurgelden verscherpt. Daar waar de huurgelden elke maand voor de 10<sup>e</sup> van de maand moeten betaald zijn, stelden we vast dat vele huurders "later betalende" waren. Met deze "late betalende" werden inhaalbewegingen afgesproken zodat de huur tegen ten laatste de 10<sup>e</sup> van elke maand betaald werd.

#### 7.2.7.7 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2011 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 365.909,62 tegenover € 393.401,64 eind 2010. Dit is een nominale daling van € 27.492,02 of 6,99 %.

Het bedrag van € 365.909,62 is als volgt verdeeld:

		<b>Dossiers</b>	<b>Bedrag</b>
HUUR	Zittende huurders	248	€ 118.343,95
HUUR	Vertrokken huurders	95	€ 107.418,07
COL	Zittende huurders	52	€ 76.117,97
COL	Vertrokken huurders	24	€ 64.029,63
TOTAAL	Zittende huurders	300	€ 194.461,92
TOTAAL	Vertrokken huurders	119	€ 171.447,70
	<b>Totaal</b>	<b>419</b>	<b>€ 365.909,62</b>



Jaar	Huuropbrengst	Huurachterstal	%
1980	€ 1.498.875,00	€ 20.028,38	1,35
1981	€ 1.838.057,98	€ 22.350,77	1,22
1982	€ 2.195.411,12	€ 31.059,17	1,41
1983	€ 2.661.166,16	€ 26.261,94	0,99
1984	€ 2.904.016,37	€ 26.880,81	0,93
1985	€ 3.299.665,64	€ 33.346,07	1,01
1986	€ 3.543.047,65	€ 43.055,66	1,30
1987	€ 3.755.465,18	€ 32.005,73	0,85
1988	€ 3.872.953,75	€ 49.750,89	1,28
1989	€ 3.971.432,90	€ 43.561,14	1,09
1990	€ 4.204.319,89	€ 24.104,03	0,57
1991	€ 4.287.284,23	€ 29.853,35	0,69
1992	€ 4.608.896,60	€ 30.625,04	0,66
1993	€ 5.001.021,22	€ 42.959,77	0,86
1994	€ 5.278.662,96	€ 56.803,24	1,08
1995	€ 5.486.026,71	€ 31.839,37	0,58
1996	€ 5.511.343,98	€ 30.734,38	0,55
1997	€ 5.599.115,71	€ 42.937,64	0,77
1998	€ 5.742.340,31	€ 61.622,31	1,07
1999	€ 6.052.441,75	€ 89.571,44	1,48
2000	€ 6.219.152,00	€ 139.085,45	2,23
2001	€ 6.368.110,55	€ 166.876,07	2,62
2002	€ 6.613.517,71	€ 184.336,90	2,79
2003	€ 7.012.634,83	€ 186.805,17	2,66
2004	€ 7.396.850,06	€ 241.977,73	3,27
2005	€ 8.153.996,68	€ 269.871,19	3,31
2006	€ 8.468.918,78	€ 280.353,43	3,31
2007	€ 8.789.005,17	€ 313.291,78	3,56
2008	€ 8.939.583,97	€ 294.855,26	3,30
2009	€ 9.782.823,22	€ 309.595,54	3,16
2010	€ 10.070.342,14	€ 393.401,64	3,91
2011	€ 11.232.894,51	€ 365.909,62	3,26

Procentueel tegenover de reële huuropbrengst is de huurachterstal flink gedaald. Op 31 december 2011 bedroeg de huurachterstal 3,26% ten opzichte van de totale reële huuropbrengst. Eind 2010 was dat 3,91%. Dat is - met uitzondering van het jaar 2009 - sinds 2004 het laagste procentuele cijfer!

**Besluit:**

- De huurachterstal zittende huurders is gedaald tot € 118.343,95 tegenover € 183.274,44 (eind 2010). Dat is een nominale daling van € 64.930,49 of 35,43%.
  - Het aantal dossiers is met 18,42% gedaald tot 248.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders is gestegen tot € 107.418,07 tegenover € 89.002,30 eind 2010. Dat is een nominale stijging van € 18.415,77 of 20,69%. Deze stijging is te wijten aan de inhaalbeweging in de afrekeningen. Afrekeningen van huurders vertrokken in 2009 en 2010 zijn pas afgerekend in 2011.
- De achterstal van huurders (zittende en vertrokken huurders ) die in collectieve schuldenregeling zijn, is nominaal gestegen tot € 140.147,60 tegenover 121.124,9 € (eind 2010). Dit betekent een stijging van 15,70% tegenover een stijging van 38,58% in 2010. Hoewel het aantal in 2011 minder sterk is gestegen dan in 2010 stellen we toch weer vast dat vele huurders hun toevlucht tot deze regeling zoeken om op die manier te ontsnappen aan een eventuele uitzetting.



### 7.2.7.8 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE

<b>gemeentecode</b>	<b>(deel) gemeente</b>	<b>aantal</b>	<b>bedrag</b>	<b>% aantal</b>	<b>% bedrag</b>	<b>aantal woningen</b>	<b>% aantal achterstallig / aantal woningen</b>	<b>vordering huur 2011</b>	<b>% bedrag achterstallig / vordering huur</b>
03 00	Ardoorie	6	2.024,64	2,42	1,71	111	5,41	251.055,63	0,81
62 01	Beselare	6	8.438,07	2,42	7,13	79	7,59	239.043,72	3,53
48 01	Beveren	19	11.670,67	7,66	9,86	239	7,95	820.682,97	1,42
21 01	Boezinge	2	624,62	0,81	0,53	60	3,33	193.851,85	0,32
26 01	Bovekerke	2	212,70	0,81	0,18	7	28,57	19.704,07	1,08
40 01	Dadizele	7	4.313,70	2,82	3,65	151	4,64	416.852,02	1,03
14 00	Diksmuide	10	6.298,84	4,03	5,32	286	3,50	726.388,04	0,87
14 02	Esen	2	294,07	0,81	0,25	36	5,56	105.476,46	0,28
18 01	Gits	2	26,60	0,81	0,02	27	7,41	80.279,52	0,03
28 01	Handzame	3	1.444,96	1,21	1,22	34	8,82	125.128,80	1,15
18 00	Hooglede	5	1.123,14	2,02	0,95	79	6,33	256.416,23	0,44
19 00	Houthulst	2	734,92	0,81	0,62	21	9,52	53.660,55	1,37
20 00	Ichtegem	5	1.475,94	2,02	1,25	78	6,41	264.369,11	0,56
19 01	Jonkershove	1	7,61	0,40	0,01	3	33,33	8.502,51	0,09
23 02	Kachtem	1	301,31	0,40	0,25	10	10,00	16.139,20	1,87
14 04	Keiem			0,00	0,00	4	0,00	15.192,29	0,00
19 02	Klerken	3	279,07	1,21	0,24	24	12,50	84.143,75	0,33
26 00	Koekelare	4	1.423,39	1,61	1,20	59	6,78	147.205,68	0,97
28 00	Kortemark			0,00	0,00	15	0,00	46.327,12	0,00
31 01	Langemark	11	6.292,55	4,44	5,32	124	8,87	405.003,63	1,55
32 00	Ledegem	4	1.345,71	1,61	1,14	84	4,76	274.185,14	0,49
34 00	Lichtervelde	4	3.541,40	1,61	2,99	130	3,08	404.283,44	0,88
19 03	Merkem	1	61,94	0,40	0,05	11	9,09	40.491,58	0,15
38 00	Meulebeke	5	1.548,81	2,02	1,31	121	4,13	308.797,25	0,50
40 00	Moorslede	4	2.201,05	1,61	1,86	68	5,88	211.248,64	1,04
48 02	Oekene	3	3.625,77	1,21	3,06	32	9,38	115.386,54	3,14
51 01	Oostnieuwkerke	4	1.163,56	1,61	0,98	30	13,33	44.563,28	2,61
55 01	Oostvleteren			0,00	0,00	21	0,00	56.850,23	0,00
45 00	Oudenburg	1	203,27	0,40	0,17	10	10,00	29.363,47	0,69
14 10	Pervijze	4	822,09	1,61	0,69	16	25,00	38.788,77	2,12
31 03	Poelkapelle	7	3.431,30	2,82	2,90	63	11,11	172.914,19	1,98
47 00	Poperinge	22	7.154,78	8,87	6,05	364	6,04	938.346,58	0,76

48 00	Roeselare	62	28.589,07	25,00	24,16		1040	5,96	2.399.331,51	1,19
32 01	Rollegem-Kapelle	2	357,99	0,81	0,30		36	5,56	116.596,15	0,31
48 03	Rumbeke	5	5.076,76	2,02	4,29		156	3,21	373.382,56	1,36
51 00	Staden			0,00	0,00		28	0,00	95.002,33	0,00
53 00	Torhout	14	4.907,52	5,65	4,15		200	7,00	662.417,73	0,74
14 13	Vladslo	2	4.688,44	0,81	3,96		20	10,00	78.618,30	5,96
21 07	Vlamertinge			0,00	0,00		3	0,00	7.475,94	0,00
47 05	Watou	2	227,76	0,81	0,19		24	8,33	72.763,43	0,31
28 02	Werken	1	242,73	0,40	0,21		4	25,00	15.747,81	1,54
51 02	Westrozebeke	2	422,16	0,81	0,36		75	2,67	247.019,51	0,17
55 02	Westvleteren			0,00	0,00		22	0,00	82.959,25	0,00
14 14	Woumen	2	915,27	0,81	0,77		4	50,00	14.162,83	6,46
28 03	Zarren	1	187,50	0,40	0,16		35	2,86	113.330,95	0,17
62 00	Zonnebeke	5	642,27	2,02	0,54		67	7,46	203.346,18	0,32
		<b>248</b>	<b>118.343,95</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>4111</b>	<b>6,03</b>	<b>11.392.796,74</b>	<b>1,04</b>
	Collectieve schuldenregeling		76.117,97							
			194.461,92							1,71

### Besluit:

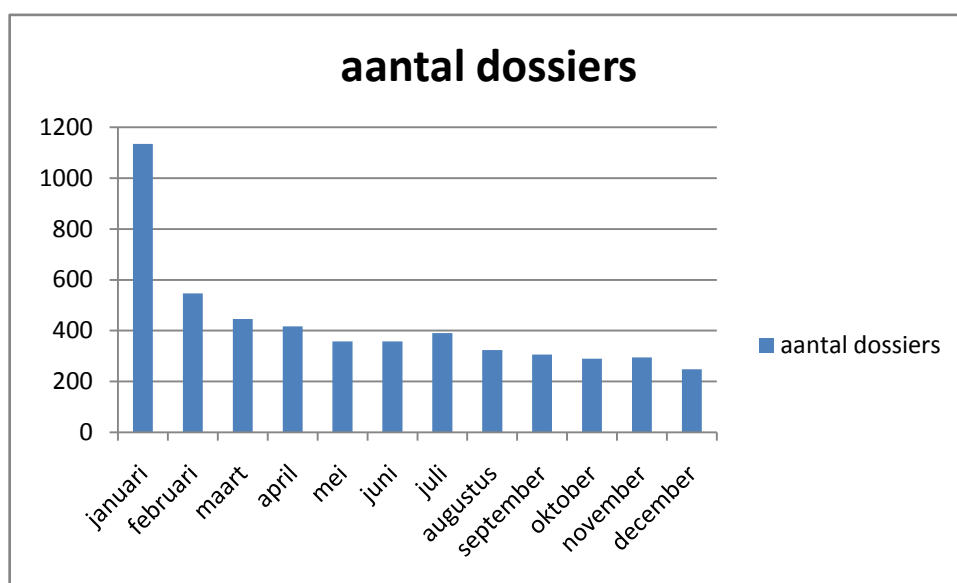
- Op 4023 woningen (inclusief de leegstaande woningen, verhuring buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel, bezetting ter bedde en handelshuren) zijn er 248 dossiers met huurachterstal of 6,03% tegenover 7,85% eind 2010.
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 1,04%. 16 (deel)gemeentes scoren boven het gemiddelde en 30 (deel)gemeentes scoren beter dan het gemiddelde.

### 7.2.7.9 ZITTENDE HUURDERS MET ACHTERSTAL – RESULTATEN VAN DE NIEUWE AANPAK

Vooraf: de cijfers voor januari 2011 zijn minder relevant aangezien de huurprijsberekening voor 2011 in januari volledig opnieuw is moeten gebeuren!

#### 7.2.7.9.1 Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2011

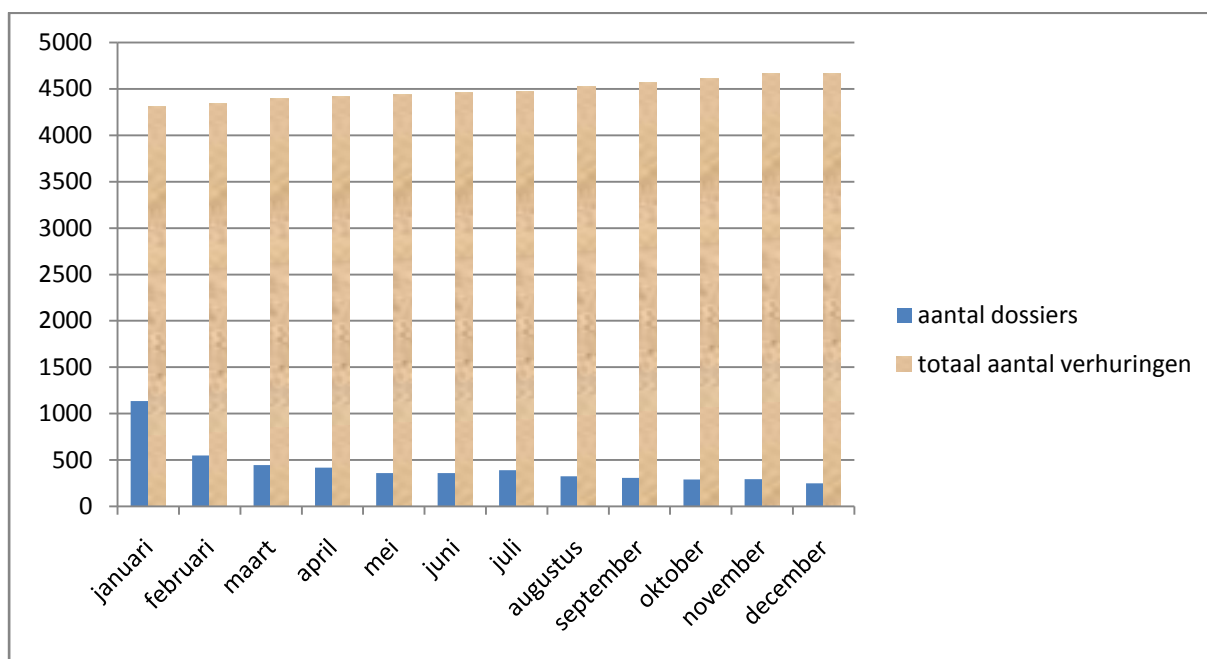
2011	aantal dossiers
januari	1134
februari	547
maart	446
april	417
mei	358
juni	358
juli	390
augustus	323
september	306
oktober	290
november	295
december	248



### 7.2.7.9.2 Evolutie van het aantal dossiers huurachterstallen ten opzichte van het aantal lopende verhuringen in de loop van 2011

(sociale verhuring, garages, handelshuren, verhuring buiten sociale huurstelsel, andere verhuringen)

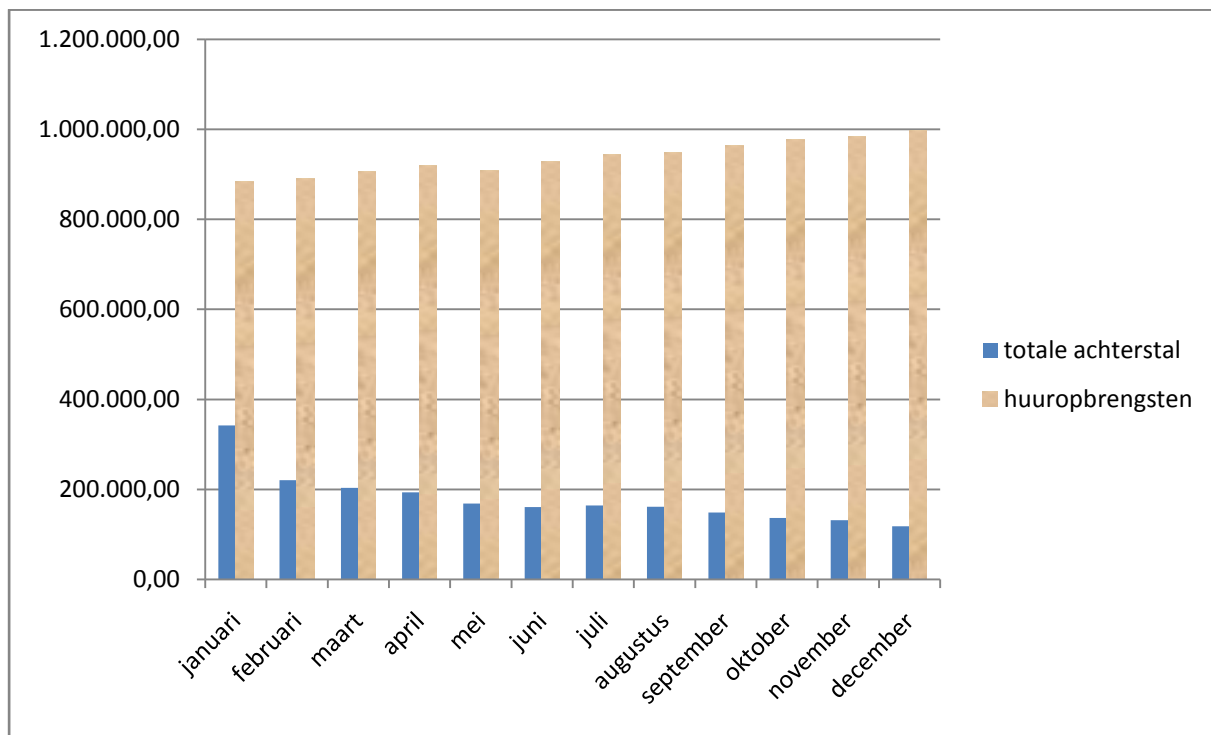
2011	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	procent
januari	1134	4307	26,33%
februari	547	4342	12,60%
maart	446	4390	10,16%
april	417	4417	9,44%
mei	358	4442	8,06%
juni	358	4463	8,02%
juli	390	4474	8,72%
augustus	323	4523	7,14%
september	306	4567	6,70%
oktober	290	4608	6,29%
november	295	4660	6,33%
december	248	4669	5,31%



### 7.2.7.9.3 Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2011

2011	totale achterstal	Huuropbrengsten/maand	procent
januari	€ 342.283,03	€ 883.416,81	38,75%
februari	€ 220.381,88	€ 890.637,41	24,74%
maart	€ 203.524,42	€ 905.886,32	22,47%
april	€ 193.663,85	€ 918.771,06	21,08%
mei	€ 168.568,34	€ 907.442,66	18,58%
juni	€ 160.595,64	€ 929.381,00	17,28%
juli	€ 164.325,64	€ 943.070,42	17,42%

2011	totale achterstal	Huuropbrengsten/maand	procent
augustus	€ 161.697,19	€ 947.377,44	17,07%
september	€ 148.952,75	€ 964.653,78	15,44%
oktober	€ 136.358,90	€ 977.898,57	13,94%
november	€ 131.615,81	€ 983.571,00	13,38%
december	€ 118.343,95	€ 997.395,92	11,92%



#### 7.2.7.9.4 Uithuiszetting

In 2011 hebben lopende gerechtelijke procedures geleid tot een ontbinding van de huurovereenkomst. Het betreft gerechtelijke procedures die waren opgestart in het kader van een combinatie van huurachterstal, leefbaarheid, slecht onderhoud van de woning.

In totaal waren er 14 uithuiszettingen.

In de tabel hieronder zijn de uithuiszettingen opgesplitst per gemeente.

gemeente	aantal
Ardoonie	1
Boezinge	1
Kortemark	3
Meulebeke	1
Moorslede	1
Roeselare	6
Staden	1
<b>totaal</b>	<b>14</b>

Vergelijking met uithuiszetting in de voorgaande jaren is niet mogelijk aangezien er geen statistieken werden bijgehouden.

## 7.2.7.10 SAMENWERKINGSVERBANDEN

### 7.2.7.10.1 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 Ardoorie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

Volgende OCMW's hebben het vernieuwde protocol niet ondertekend: Houthulst, Ieper, Koekelare, Vleteren

In dit samenwerkingsprotocol verbindt De Mandel er zich toe om een lijst van alle huurders die een ingebrekestellingsbrief kregen te bezorgen aan het OCMW van de gemeente waar de huurder woont. Het OCMW krijgt een week de tijd om per dossier te reageren met "in onderzoek", "in begeleiding" of "geen bemiddeling".

Met de meeste OCMW's is er een vlotte samenwerking. Er is wel een verschil in benadering tussen de grote OCMW's die met wachtlijsten werken en de kleinere OCMW's. Deze laatste groep schrijft de huurders aan die niet in begeleiding zijn met de vraag bij hen langs te komen om de achterstal te bespreken. De grotere OCMW's kijken enkel na of er op de lijst huurders staan die al in begeleiding zijn.

Op dinsdag 22 november 2011 was er bijeenkomst met de OCMW's uit het werkgebied van De Mandel. Het doel van de vergadering was om contact te leggen met de medewerkers die dagdagelijks bezig zijn met huurders en kandidaat-huurders en hen in te lichten over de werking van De Mandel en de nieuwigheden van de wetgeving en de huurprijsberekening.

Tijdens de vergadering werd ook het ontwerp van het nieuwe debiteurenbeleid besproken.

Het goedgekeurde debiteurenbeleid geeft aanleiding om de samenwerkingsprotocollen grondig te herzien en aan te passen. Een en ander zal in de loop van 2012 geconcretiseerd worden.

### 7.2.7.10.2 Schuldbemiddelaars

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.

## 7.2.8 HERZIENINGEN VAN DE SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE LOOP VAN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister.

Tussentijdse herzieningen van de huurprijs zijn mogelijk in de volgende gevallen:

Ingeval van overlijden vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden.

Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis van zijn nieuw inkomen (= het pensioen) en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van kennisgeving.

Ingeval een persoon met een inkomen de woning verlaat of in de woning komt bijwonen, wordt de huurprijs herberekend en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van wijziging van het aantal bewoners/gezinswijziging.

Ingeval van daling van het inkomen van de huurder (s) of het gezinsinkomen met minstens 20% ten opzichte van het inkomen van het referentiejaar, wordt de huurprijs herzien vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag van kennisgeving aan de verhuurder. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs.

In 2011 waren er 476 tussentijdse herzieningen waarvan 151 verhogingen en 256 verlagingen van de huurprijs. Er waren 69 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

---

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Gits, Vleterstraat 2.9: appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 400 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Gits, Vleterstraat 2.10: appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 450 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49: woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 374,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindex en dit op 01 mei.
- 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 vzw tegen € 475,04 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 mei.
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW - Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- Roeselare, Bobijnstraat 25: woning verhuurd aan het OCMW - Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze overeenkomst is per 31 augustus 2011 beëindigd (afbraak voor vervanging van deze woning).
- Roeselare, Klokke Roelandtstraat 17: woning verhuurd aan het OCMW - Roeselare tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.
- Roeselare, Sint -Jozefstraat 174: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Roeselare, Sparstraat 31: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 150 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Roeselare, Sparstraat 34: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 150 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november. Deze overeenkomst liep af op 30 oktober 2011.
- Roeselare, Sparstraat 34: woning verhuurd aan het OCMW- Roeselare tegen € 200 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73: woning verhuurd aan het OCMW- Zonnebeke tegen € 234,94 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.

## 7.4 TER BESCHIKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

---

Als gevolg van toekomstige renovatie of sanering van woningen dreigt een aanslag ingevolge heffing indien de woning meer dan één jaar leegstaat. Bij bepaalde renovatieprojecten dreigt een lange

procedure en werden de woningen sedert geruime tijd ontruimd (de zittende huurder werd prioritair een andere woning aangeboden). Deze woningen, voor zover ze nog verhuurbaar/ bewoonbaar zijn, zijn als doorgangswoning ter beschikking gesteld van sociale noodgevallen bij middel van een overeenkomst " bezetting ter bede" .

<b>Adres</b>	<b>Bezettingsvergoeding per maand voor 2011</b>	<b>Overeenkomst sedert</b>	<b>Bezetting als</b>	<b>Einde overeenkomst</b>
Houthulst, Sint Hubertuswijk 36	€ 201,52	01/04/2006	Woning	
Koekelare, Tuinwijk 4	€ 168,00	01/10/2011	Woning	
Oostnieuwkerke, Engels Hof 4	€ 145,97	01/10/2010	Woning	01/12/2011
Poperinge, Bellestraat 2	€ 164,25	01/10/2007	Woning	
Poperinge, Bellestraat 4	€ 138,03	01/10/2007	Woning	
Poperinge, Bellestraat 14	€ 109,50	01/10/2007	Woning	
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning	
Roeselare, Acaciastraat 15	€ 110,31	01/05/2005	Woning	31/03/2011
Roeselare, Collievijverpark 10	€ 55,22	01/01/2007	Woning	31/03/2011
Roeselare, Fierheidstraat 8	€ 237,29	01/11/2003	Woning	
Roeselare, Fierheidstraat 20	€ 113,27	01/04/2005	Woning	
Roeselare, Happestraat 8	€ 143,77	01/07/2007	Woning	
Roeselare, Jan Hijoenstraat 19	€ 183,03	01/05/2011	Woning	
Roeselare, Sint Jozefstraat 119	€ 55,93	01/10/2006	Woning	31/10/2011
Roeselare, Sint Jozefstraat 176	€ 108,76	01/11/2006	Woning	30/11/2011
Roeselare, Tumulusstraat 17	€ 110,71	01/03/2005	Woning	28/02/2011
Roeselare, Zannekinstraat 42	€ 164,69	01/12/2007	Woning	
Roeselare, Bobijnstraat 20	€ 148,48	01/02/2008	Woning	31/07/2011
Roeselare, Vijfwegenstraat 6 bus 7	€ 554,87	01/05/2010	Appartement	
Roeselare, Zannekinstraat 24	€ 273,00	01/04/2011	Woning	

In 2011 werden 20 (tegenover 22 in 2010) woningen en panden ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst. In de loop van 2011 zijn er 7 overeenkomsten beëindigd.

## 7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbekesteeweg 24A: winkel op het gelijkvloerse verhuurd aan Ticano tegen € 702,40 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.



- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.204,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni.
- Roeselare, Vijfwegenstraat nr 2: handelsruimte op het gelijkvloers verhuurd aan Shiva tegen € 625,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei. Overeenkomst in onderling overleg beëindigd op 30 april 2011.
- Roeselare, Vijfwegenstraat nr 2: handelsruimte op het gelijkvloers verhuurd aan Shivam International tegen € 633,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.

## 7.6 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan vzw Oekraïne Werkgroep voor € 55,21 per maand
- Roeselare, Rumbeeksesteenweg 30: zaal verhuurd aan het OCMW – Roeselare voor € 85,80 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: zaal verhuurd aan vzw Parochiale Werken voor € 533 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 per maand.
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.
- Emelgem, Prinsessestraat 15: Lokaal verhuurd aan Stadsbestuur Izegem voor € 50,00 per maand. Deze verhuring is per 30 juni 2011 beëindigd.

## 7.7 LEEGSTAND

### 7.7.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE NU TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	soort Leegstand
Ardoois	Tulpenstraat 4	in afwachting van nieuwe huurder
Ardoois	Kortrijksestraat 51 BUS 6	in afwachting van nieuwe huurder
Pervijze	Ten Bercle 7	in afwachting van nieuwe huurder
Pervijze	Ten Bercle 8	in afwachting van nieuwe huurder
Lichtervelde	Cardijnlaan 67	in afwachting van nieuwe huurder
Lichtervelde	F. Timmermanslaan 81	in afwachting van nieuwe huurder
Poperinge	Gasthuisstraat 5	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Gitsestraat 309	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Kattenstraat 179	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Sparstraat 40	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Zannekinstraat 40	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Grote Bassinstraat 13	tijdelijke leegstand – herstellingen
Roeselare	Diswegel 21	tijdelijke leegstand – herstellingen

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>soort Leegstand</b>
Roeselare	Honzebroekstraat 107	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Biezenhof D 1 bus 4	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Biezenhof F 4	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Hof van 't Henneken 101 BUS 3	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Meensesteenweg 58 BUS 12	in afwachting van nieuwe huurder
Westrozebeke	Bessenweg 13	tijdelijke leegstand – herstellingen
Sint-Henricus	Komeetstraat 12	in afwachting van nieuwe huurder
Zonnebeke	Boudewijnpark 59	in afwachting van nieuwe huurder
Zarren	Koordhoekstraat 37	tijdelijke leegstand – herstellingen
Zarren	Koordhoekstraat 63	tijdelijke leegstand – herstellingen
Woumen	Woumenweg 176 BUS A	in afwachting van nieuwe huurder
Dadizele	Guido Gezellelaan 11	tijdelijke leegstand - herstellingen
Poperinge	Hazelaarsweg 4	tijdelijke leegstand – herstellingen
Hooglede	Thylstraat 12	in afwachting van nieuwe huurder

Er zijn eind 2011 27 vroeger verhuurde woningen/ appartementen die tijdelijk leeg staan.

## 7.7.2 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>soort Leegstand</b>
Roeselare	Vredestraat 47	te verkopen
Roeselare	Vredestraat 36	te verkopen
Roeselare	Kasteelstraat 82	te verkopen
Staden	Wankaardelaan 58	te verkopen
Staden	Wankaardelaan 40	te verkopen

Er zijn eind 2011 5 onverhuurbare woningen die openbaar verkocht zullen worden in 2012.

## 7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN MET BOUW- EN RENOVATIEWERKEN

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>soort Leegstand</b>
Houthulst	Sint-Hubertusstraat 16	Renovatie gepland april 2012
Houthulst	Sint-Hubertusstraat 18	Renovatie gepland april 2012
Houthulst	Sint-Hubertusstraat 30	Renovatie gepland april 2012
Ichtegem	Abdiestraat 8	Afbraak gepland juli 2013
Koekelare	Tuinwijk 44	Afbraak gepland eind 2012
Koekelare	Tuinwijk 38	Afbraak gepland eind 2012
Koekelare	Tuinwijk 34	Afbraak gepland eind 2012

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>soort Leegstand</b>
Koekelare	Tuinwijk 32	Afbraak gepland eind 2012
Koekelare	Tuinwijk 26	Afbraak gepland eind 2012
Koekelare	Tuinwijk 14	Afbraak gepland eind 2012
Poperinge	K. Reningelststraat 10	Afbraak gepland mei 2012
Poperinge	K. Reningelststraat 32	Afbraak gepland mei 2012
Poperinge	Bellestraat 6	Afbraak gepland januari 2013
Poperinge	Bellestraat 8	Afbraak gepland januari 2013
Poperinge	Bellestraat 10	Afbraak gepland januari 2013
Poperinge	Bellestraat 12	Afbraak gepland januari 2013
Roeselare	Kasteelstraat 52	Afbraak gepland januari 2014
Roeselare	Sint-Elooisstraat 57	Afbraak gepland januari 2014
Roeselare	Sint-Elooisstraat 67	Afbraak gepland januaire 2014
Roeselare	Spoelstraat 27	Renovatie gepland januari 2013
Roeselare	Spoelstraat 49	Renovatie gepland januari 2013
Roeselare	Berkenstraat 8	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Berkenstraat 6	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Happestraat 10	Renovatie gepland juli 2012
Roeselare	Sint-Jozefstraat 176	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Acaciastraat 15	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Acaciastraat 17	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 1	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 3	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 5	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 11	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 19	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 25	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 27	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 29	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 33	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sint-Jozefstraat 138	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 5	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Sparstraat 7	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Sparstraat 21	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 23	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 27	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 16	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 26	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 44	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Eikstraat 22	Renovatie start 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 30	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 36	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 38	Renovatie gepland eind 2012

<b>Gemeente</b>	<b>Adres</b>	<b>soort Leegstand</b>
Roeselare	Jan Hyoenstraat 3	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Jan Hyoenstraat 9	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Jan Hyoenstraat 17	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 5	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 7	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 8	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 12	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 14	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 16	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 18	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 26	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Zannekinstraat 32	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Fierheidstraat 29	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Fierheidstraat 4	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Fierheidstraat 10	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Fierheidstraat 20	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Fierheidstraat 26	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 35	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 37	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 39	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 40	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 44	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 56	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 58	Renovatie gepland eind 2012
Roeselare	Sint-Elooisstraat 65	Afbraak gepland januari 2014
Rumbeke	Blinde Rodenbachstraat 136	afbraak
Oostnieuwkerke	Westrozebekestraat 57	renovatie
Oostnieuwkerke	Ondankstraat 10	renovatie
Oostnieuwkerke	Noordstraat 8	renovatie
Oostnieuwkerke	Noordstraat 10	renovatie
Oostnieuwkerke	Noordstraat 20	renovatie
Oostnieuwkerke	Engels Hof 4	renovatie
Torhout	Leopoldstraat 2	afbraak
Torhout	Leopoldstraat 12	afbraak
Torhout	Leopoldstraat 11	afbraak
Torhout	Leopoldstraat 13	afbraak
Torhout	Lijsterstraat 8	afbraak
Torhout	Lijsterstraat 17	afbraak
Torhout	Zwaluwstraat 7	afbraak

Gemeente	Adres	soort Leegstand
Torhout	Zwaluwstraat 5	afbraak
Torhout	Koekoekstraat 7	afbraak
Torhout	Koer Vanthuylne 2	afbraak

Er zijn eind 2011 91 onverhuurbare woningen waarvoor renovatie of vervangingsbouw is gepland/voorzien.

#### 7.7.4 VERDELING LEEGSTAND VAN VROEGER VERHUURDE WONINGEN PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardoonie	2
Pervijze	2
Woumen	1
Hooglede	1
Houthulst	3
Ichtegem	1
Koekelare	6
Zarren	2
Lichtervelde	2
Dadizele	1
Poperinge	8
Roeselare	72
Rumbeke	1
Staden	2
Oostnieuwkerke	6
Westrozebeke	1
Torhout	10
Sint-Henricus	1
Zonnebeke	1
<b>Totaal</b>	<b>123</b>

#### 7.7.5 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE NOG NIET VERHUURD ZIJN

- Meulebeke – Tuinwijk nr 15 – 1 woning (vervangingsbouw)
- Meulebeke – Pittemstraat /Wetstraat – 3 appartementen
- Poelkapelle – Nieuwplaats – 7 appartementen
- Roeselare – Cichoreistraat – 6 appartementen
- Roeselare – Mandellaan 160/200 – 3 appartementen
- Staden – Grote Veldstraat/ Glasstraat - 7 woningen

## 7.7.6 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE NOG NIET VERHUURBAAR ZIJN WEGENS ONTBREKENDE/ VERTRAAGDE OMGEVINGSWERKEN

- Poperinge – Sint Andrieshof - 36 appartementen
- Staden – De Carninstraat - 21 appartementen
- Diksmuide – Lange Veldstraat – 12 woningen

## 7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

- Roeselare, Botermarkt 28 bus 21, bus 22, bus 32, bus 53, bus 63: 5 burelen De Mandel
- Roeselare, Botermarkt 30: 1 bureel De Mandel
- Roeselare, Groenestraat 224 bus 1+2: bureel-werkplaats-magazijn De Mandel – afbraak van bestaand bureel op 1 december 2010 (voor het bouwen van nieuwe burelen).

## 7.9 DIVERSE STATISTIEKEN

### 7.9.1 OVERZICHT PER DEELGEMEENTE VAN WONINGEN EN APPARTEMENTEN DIE VOOR HET EERST IN HUUR ZIJN GENOMEN

2011	EGW							App						garages	Totaal
	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	4/6		
Ardoioe										18					18
Beselare															
Beveren			4		4										8
Boezinge															
Bovekerke															
Dadizele															
Diksmuide		2	33		12		2							15	64
Esen															
Gits															
Handzame															
Hooglede								3		6					9
Houthulst															
Ichtegem															
Kachtem															
Keiem															
Klerken															
Koekelare										8		4		12	24
Kortemark															
Langemark			1												1

2011	EGW						App						garages	Totaal	
	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/6	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5			4/6
Ledegem															
Lichtervelde															
Merkem															
Meulebeke					1				13					20	34
Moorslede															
Oekene															
Oostnieuwkerke						5	3								8
Oostvleteren															
Oudenburg															
Pervijze															
Poelkapelle								1	4			1		9	15
Poperinge			3		1										4
Roeselare		12	1	4		5	2	10	25	3	3			96	161
Rollegem			4		1										5
Rumbeke															
Staden															
Torhout								4	6	2				16	28
Vladslo															
Vlamertinge			1												1
Vleteren															
Watou															
Werken															
Westrozebeke															
Woumen															
Zarren															
Zonnebeke															
Zuidschote															
<b>Totaal</b>		<b>14</b>	<b>47</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>7</b>	<b>18</b>	<b>48</b>	<b>37</b>	<b>3</b>	<b>5</b>		<b>168</b>	<b>380</b>

## 7.9.2 OVERZICHT VAN DE BESTAANDE WONINGEN WAARVAN DE HUIROVEREENKOMST WERD OPGEZEGD EN DE TOEWIJZING VOORGELEGD WERD AAN DE RAAD VAN BESTUUR

2011	EGW						App						Totaal
	1/2	2/3	2/4	3/5	3/6	4/6	1/2	2/3	2/4	3/5	4/6		
Ardoorie	1			5		1	2	3					12
Beselare	2	1		2									5
Beveren	4			2		1							7
Boezinge	1	2		1		2							6
Bovekerke				2							1		3
Dadizele		2		3		2							7
Diksmuide				2		2	1	1					6

2011	EGW						App					Totaal
	1/2	2/3	2/4	3/5	3/6	4/6	1/2	2/3	2/4	3/5	4/6	
Esen		1		1								2
Gits	1											1
Handzame				1								1
Hooglede	1			1								2
Houthulst				1								1
Ichtegem		2		1								3
Kachtem	1											1
Keiem												
Klerken												
Koekelare				2								2
Kortemark							2					2
Langemark		2										2
Ledegem	3	2										5
Lichtervelde	4			2				1		1		8
Merkem												
Meulebeke	3			1		1		1				6
Moorslede		1				1						2
Oekene		1		2								3
Oostnieuwkerke												
Oostvleteren												
Oudenburg												
Pervijze				4								4
Poelkapelle							1					1
Poperinge	5			6		3		1				15
Roeselare	13	5		4		2	9	4		4	3	44
Rollegem				1								1
Rumbeke	4	1		1			3	1				10
Staden												
Torhout	2	2		5		1	1	2				13
Vladslo												
Vlamertinge		1										1
Vleteren												
Watou				1								1
Werken		1										1
Westrozebeke	2			4								6
Woumen				2								2
Zarren		2		2								4
Zonnebeke		1		4								5
Zuidschote												
<b>Totaal</b>	<b>47</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>195</b>



### 7.9.3

## 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

Op een patrimonium van 4.025 woningen, waarvan 3.754 verhuurd, zijn er 195 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gestegen van 3,33% in 2010 tot 4,74% in 2011.

Ondanks de verhoogde rotatiegraad en de eerste inhuur name van 380 nieuwe woningen, blijft de gemiddelde wachttijd voor de meeste gemeenten nog steeds 2 à 3 jaar.

### 7.9.4

## TOEWIJZING VAN VRIJGEKOMEN OF NIEUWGEBOUWDE WONINGEN

Voor elke woning die vrij komt en opnieuw verhuurbaar is en voor elke nieuwgebouwde woning die verhuurbaar is, wordt er een toewijzingslijst opgemaakt. Deze lijst omvat alle kandidaat huurders die deze woning als keuze hebben opgegeven en rekening houdend met de absolute en optionele voorrangsregels en de rationele bezetting.

De eerste vijf kandidaat huurders die gunstig gerangschikt staan worden aangeschreven voor bezichtiging van de woning.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of deze kandidaat huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De toelatingsvoorwaarden: zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: als er een huwelijk is of samenlevingscontract, dan kan er enkel een woning toegewezen worden als de echtscheiding voleindigd is. Zoniet wordt die persoon samen met zijn ex-partner terug als gezin beschouwd en moeten die samen voldoen aan inkomsten- en eigendomsvoorwaarden.
- De kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 ingeschreven is, maar nog steeds in het wachtregister is geregistreerd moet op het moment van toewijzing 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:
  - 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 moet verplicht 2 x de basishuurprijs zijn met een maximum van € 800 €: in 2012 is dit 857 €.
- Contracten
  - Alle contracten worden nu opgemaakt mits een proefperiode van 2 jaar: die proefperiode berust op controle van leefbaarheid, betalingen, onderhoud van de woning, opvolging taalbereidheid,... Dit betekent dat in die 2 jaar controles op verschillende vlakken moeten worden uitgevoerd.
  - Ontbinding van het contract kan door de huurder en verhuurder tijdens de proefperiode.

#### 7.9.4.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN NIEUWE WONINGEN)

2011	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardoorie	1			1	1		1	16	4	2	1	1	28
Beselare		1		1		1				2			5
Beveren	1	1	6	4			3		2	6	2		25
Boezinge	1			1			1		1				4
Bovekerke							1					1	2
Dadizele	4	1	1	6	1	1				2		2	18
Diksmuide		2	11	9	2	2	2	10	1	2			41
Esen	1				1					1			3
Gits	2												2
Handzame													0
Hooglede		2				4	5		1				12
Houthulst						1							1
Ichtegem	1		1	2									4
Kachtem									1				1
Keiem													0
Klerken													0
Koekelare		7	5				2						14
Kortemark											1	1	2
Langemark		18	2	4	2	1							27
Ledegem				1			1				2		4
Lichtervelde	1	1						1			1	3	7

Merkem													<b>0</b>
Meulebeke			1				1			2		1	<b>5</b>
Moorslede	3	2	1					1		1			<b>8</b>
Oekene			1		2	1							<b>4</b>
Oostnieuwkerke						5	3						<b>8</b>
Oostvleteren	1		2				4						<b>7</b>
Oudenburg										1			<b>1</b>
Pervijze	1	1		1									<b>3</b>
Poelkapelle		1	1									5	<b>7</b>
Poperinge	6	1			3	2	1	3	3		6	1	<b>26</b>
Roeselare	7	3	25	14	4	8	2	8	24	18	10	17	<b>140</b>
Rollegem			4	1							1		<b>6</b>
Rumbeke	2	3		2					2		1	1	<b>11</b>
Staden													<b>0</b>
Torhout	1					1	2	3	6	3	2	5	<b>23</b>
Vladslo													<b>0</b>
Vlamertinge							1						<b>1</b>
Vleteren													<b>0</b>
Watou												1	<b>1</b>
Werken						1							<b>1</b>
Westrozebeke						1		1			1	1	<b>4</b>
Woumen					1								<b>1</b>
Zarren											1		<b>1</b>
Zonnebeke		1	1					1				1	<b>4</b>
Zuidschote													<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>62</b>	<b>47</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>29</b>	<b>41</b>	<b>462</b>
<b>%</b>	<b>7,2</b>	<b>9,7</b>	<b>13,4</b>	<b>10,2</b>	<b>3,7</b>	<b>6,3</b>	<b>6,5</b>	<b>9,5</b>	<b>9,7</b>	<b>8,6</b>	<b>6,3</b>	<b>8,9</b>	

In 2011 werden er per maand gemiddeld 38 huurovereenkomsten ondertekend.

#### 7.9.4.2 VERDELING NAAR GEZINSGROOTTE VOLGENS DEELGEMEENTE

<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>
Ardoie	17	5	2	3					
Beselare	1	3		1					
Beveren	10	5	3	3	3	1			
Boezinge	1			2	1				
Bovekerke	1		1						
Dadizele	9	3	4	1	1				
Diksmuide	9	16	8	4	3	1	1		
Esen		4							
Gits	1	1							
Handzame			1						
Hooglede	8	3	1						
Houthulst				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>
Ichtegem	1	1	1	1					
Kachtem	1								
Keiem									
Klerken									
Koekelare	4	8	1	1					
Kortemark	2								
Langemark	12	8	5	2					1
Ledegem	3	2							
Lichtervelde	4		1	2					
Merkem									
Meulebeke	4			1	1				
Moorslede	3		2	1	1				
Oekene		1	1	1		1			
Oostnieuwkerke		1	3	1	2		1		
Oostvleteren	3	2		1			1		
Oudenburg				1					
Pervijze	1		1	1					
Poelkapelle	3	4							
Poperinge	12	4	5	3	1	1			
Roeselare	66	42	16	8	7	3			
Rollegem		5	1						
Rumbeke	7	1			3				
Staden									
Torhout	11	5	3	2	2				
Vladslo									
Vlamertinge		1							
Vleteren									
Watou			1						
Werken		1							
Westrozebeke	1			2			1		
Woumen	1								
Zarren				1					
Zonnebeke	2	1				1			
Zuidschote									
<b>Totaal</b>	<b>297</b>	<b>127</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>%</b>	<b>52,5</b>	<b>22,4</b>	<b>10,7</b>	<b>7,6</b>	<b>4,4</b>	<b>1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0</b>	

75% van de huurders zijn alleenstaand of met 2 personen ten laste.

#### 7.9.4.3 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>
Ardoorie	5	13	9		
Beselare	2	2	1		1

<b>inkomsten</b>	<b>0-10000</b>	<b>10001-15000</b>	<b>15001-20000</b>	<b>20001-25000</b>	<b>25001&lt;</b>
Beveren	6	9	3	4	3
Boezinge		3		1	
Bovekerke	1		1		
Dadizele	4	7	6	1	
Diksmuide	10	18	5	2	5
Esen		1	2		
Gits			2		
Handzame					
Hooglede	3	7	2		
Houthulst				1	
Ichtegem	1	2		1	
Kachtem		1			
Keiem					
Klerken					
Koekelare	2	7	1	2	2
Kortemark	2				
Langemark	5	10	4	4	4
Ledegem		1	2		1
Lichtervelde		3	2		2
Merkem					
Meulebeke	2	2			1
Moorslede	1	4	2		1
Oekene		2		2	
Oostnieuwkerke	1	4	2		1
Oostvleteren	1	4	1		1
Oudenburg			1		
Pervijze	1	2			
Poelkapelle	1			1	
Poperinge	11	11	2	1	1
Roeselare	22	66	28	13	14
Rollegem	1	2	1		2
Rumbeke	2	5	2	2	
Staden					
Torhout	2	10	7	3	1
Vladslo					
Vlamertinge	1				
Vleteren					
Watou		1			
Werken		1			
Westrozebeke	1			2	1
Woumen			1		
Zarren			1		
Zonnebeke		2	1		1
Zuidschote					

inkomsten	0-10000	10001-15000	15001-20000	20001-25000	25001<
<b>Totaal</b>	<b>88</b>	<b>200</b>	<b>89</b>	<b>40</b>	<b>42</b>
%	19,2	43,8	19,2	8,7	9,1

63% van de huurders hebben een jaarlijks gezinsinkomen dat lager is dan 15.000 €

#### 7.9.4.4 TOEWIJZING AAN NIET-BELGEN VOLGENS LAND VAN HERKOMST

De toewijzingen aan niet-belgen is tegenover vorig jaar met 26,53% (van 49 in 2010 tot 62 in 2011) toegenomen.

Voor de lokale bevolking en zelfs voor eigen huurders (zelfs voor de huurders van allochtone oorsprong) is de perceptie evenwel anders. Velen menen dat De Mandel disproportioneel veel woningen ter beschikking stelt van vreemdelingen, dat De Mandel zelfs een voorkeursbehandeling ten gunste van niet belgen zou voeren. Nu de verscheidenheid van culturen in alle domeinen steeds duidelijker wordt, valt het op dat de weerstand hiertegen ook aanscherpt. Het is duidelijk dat De Mandel geen voorkeursbehandeling verleent noch op basis van nationaliteit noch op basis van ethnische afkomst. De Mandel heeft evident geen inspraak in of bevoegdheid over het immigratiebeleid en naturalisatiebeleid dat in België gevoerd wordt.

In de beeldvorming spreekt de bevolking dikwijls over "vreemdelingen" terwijl het dikwijls gaat over allochtone Belgen, die weliswaar niet allemaal Nederlandstalig zijn. Over de toewijzingen aan allochtonen houdt De Mandel geen statistieken bij.

#### 7.9.4.5 ONDERVERDELING VOLGENS NATIONALITEIT/HERKOMST

Afghanistan	1
Albanië	1
Algerije	1
Armenië	3
Bulgarije	1
China	1
Congo-Kinshasa	4
Ethiopië	1
Filipijnen	2
Frankrijk	4
Irak	3
Iran	7
Kaapverdië	1
Kazachstan	2
Macedonië	1
Marokko	2
Nederland	1
Oezbekistan	2
Peru	1
Polen	1
Portugal	1
Rusland	16
Rwanda	1

Servië en Montenegro	1
Sierra Leone	1
Syrië	1
Togo	1
<b>Totaal</b>	<b>62</b>

Van de 462 getekende huurovereenkomsten zijn er 62 toewijzingen aan niet - Belgen; dat is procentueel 13,4%.

## 7.9.5 BEZETTING VAN DE WONINGEN VOLGENS AANTAL PERSONEN TEN LASTE

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	Alleenst.	Totaal
Ardooie	5	7	4	1	0	0	0	92	<b>109</b>
Beselare	9	4	0	0	0	0	0	66	<b>79</b>
Beveren	26	28	15	4	4	0	0	162	<b>239</b>
Boezinge	5	7	7	0	0	0	0	41	<b>60</b>
Bovekerke	2	2	1	0	0	0	0	2	<b>7</b>
Dadizele	12	10	8	0	0	0	0	119	<b>149</b>
Diksmuide	27	17	7	5	2	0	2	187	<b>247</b>
Esen	12	1	3	1	0	0	0	19	<b>36</b>
Gits	0	0	0	0	0	0	0	25	<b>25</b>
Handzame	2	5	1	0	1	0	0	25	<b>34</b>
Hooglede	15	9	5	3	0	0	0	45	<b>77</b>
Houthulst	3	4	0	0	0	0	0	10	<b>17</b>
Ichtegem	7	9	1	1	1	0	0	57	<b>76</b>
Jonkershove	0	0	0	0	0	0	0	3	<b>3</b>
Kachtem	0	0	0	0	0	0	0	10	<b>10</b>
Keiem	2	0	0	0	0	0	0	2	<b>4</b>
Klerken	6	3	1	0	0	0	0	14	<b>24</b>
Koekelare	10	5	1	0	0	0	0	33	<b>49</b>
Kortemark	1	0	0	0	0	0	0	14	<b>15</b>
Langemark	17	17	11	3	0	0	0	76	<b>124</b>
Ledegem	10	4	2	1	0	0	0	66	<b>83</b>
Lichtervelde	17	15	4	2	2	0	0	87	<b>127</b>
Merkem	1	0	1	0	0	0	0	9	<b>11</b>
Meulebeke	11	10	5	3	1	0	0	75	<b>105</b>
Moorslede	48	7	5	4	2	2	0	0	<b>68</b>
Oekene	5	3	1	2	0	0	0	21	<b>32</b>
Oostnieuwkerke	3	1	1	2	0	0	0	17	<b>24</b>
Oostvleteren	2	2	1	0	1	0	0	15	<b>21</b>
Oudenburg	1	0	0	0	0	0	0	9	<b>10</b>
Pervijze	3	2	0	0	0	0	0	9	<b>14</b>
Poelkapelle	13	4	0	0	0	1	0	38	<b>56</b>
Poperinge	37	30	12	9	1	2	0	210	<b>301</b>

<b>Gemeente</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>Alleenst.</b>	<b>Totaal</b>
Roeselare	88	46	26	17	4	0	0	690	<b>871</b>
Rollegem-Kapelle	4	3	0	0	0	0	0	29	<b>36</b>
Rumbeke	7	6	7	3	0	0	0	128	<b>151</b>
Staden	2	3	0	0	0	0	0	21	<b>26</b>
Torhout	25	26	7	2	1	0	0	125	<b>186</b>
Vladslo	2	5	3	0	0	0	0	10	<b>20</b>
Vlamertinge	1	0	0	0	0	0	0	2	<b>3</b>
Watou	5	2	1	2	0	0	0	14	<b>24</b>
Werken	1	1	1	0	0	0	0	1	<b>4</b>
Westrozebeke	8	7	5	4	2	0	0	48	<b>74</b>
Westvleteren	3	3	1	0	0	0	0	15	<b>22</b>
Woumen	3	0	0	0	0	0	0	0	<b>3</b>
Zarren	4	5	0	2	0	0	0	22	<b>33</b>
Zonnebeke	6	9	0	3	0	0	0	47	<b>65</b>
<b>Eindtotaal</b>	<b>471</b>	<b>322</b>	<b>148</b>	<b>74</b>	<b>22</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2710</b>	<b>3754</b>

De alleenstaanden vertegenwoordigen 72% van de huurders.

<b>Gezinnen met</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
1 persoon ten laste	452	425	419	415	752	763	995	386	471
2 personen ten laste	349	327	332	317	344	344	394	326	322
3 personen ten laste	157	134	138	133	151	151	194	139	148
4 personen ten laste	78	57	60	57	73	73	81	71	74
5 personen ten laste	21	20	20	20	30	30	26	23	22
6 personen ten laste	5	5	7	8	12	12	9	7	5
7 en meer	4	3	2	2	2	2	11	5	2
<b>Totaal:</b>	<b>1.066</b>	<b>971</b>	<b>978</b>	<b>952</b>	<b>1364</b>	<b>1375</b>	<b>1710</b>	<b>957</b>	<b>1044</b>

## 7.9.6 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het sociale huurbesluit van 20 oktober 2002 voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW aan te spreken dat zich kan garant stellen voor deze waarborg. Ook in het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 kan een gelijkaardig systeem toegepast worden..

De OCMW - klant/ sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeengespaard is, zal het doorgestort worden aan cvba De Mandel en komt de schriftelijke garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op analoog aan deze van toepassing bij de spaardeposito's bij Dexia. De intrest zal jaarlijks worden gekapitaliseerd.

De waarborg kan in de loop van de overeenkomst door de verhuurder aangewend worden om de schade te herstellen die werd veroorzaakt door niet-naleving van de verplichtingen door de huurder, zoals is bepaald in art. 13 van de huurovereenkomst. Dit systeem is heden van toepassing voor alle OCMW's. We stellen vast dat het systeem niet bij alle OCMW's even gedisciplineerd opgevolgd wordt.



Sommige OCMW's gaan zich dikwijls gemakkelijk garant stellen en kunnen dan binnen het jaar niet voldoen aan hun verplichtingen.

#### 7.9.6.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2011:

Huurwaarborgen	nieuwe garantstellingen 2011	totaal openstaande garantstellingen einde 2011	totaal aantal volledige gestort einde 2011
Alveringem	1	1	0
Ardooie	5	1	8
Diksmuide	20	20	25
Hooglede	3	6	20
Houthulst	1	5	14
Ichtegem	1	1	3
Ieper	3	3	6
Izegem	0	1	3
Koekelare	2	1	10
Kortemark	2	2	6
Langemark	12	12	19
Ledegem	5	7	13
Lichtervelde	3	6	15
Menen	0	1	0
Merksplas	0	0	1
Meulebeke	3	3	9
Moorslede	2	5	11
Nevele	0	0	1
Nieuwpoort	0	1	0
Poperinge	23	29	54
Roeselare	36	4	216
Staden	3	3	9
Torhout	5	4	21
Veurne	1	1	0
Vleteren	1	0	1
Wingene	1	1	0
Zonnebeke	6	5	10
<b>Totaal</b>	<b>139</b>	<b>123</b>	<b>475</b>

#### 7.9.7 WOONGELEGENHEDEN PER TYPE

Gemeente	NISnr	WONING				APPARTEMENT (+ DUPLEX)					Andere	Totaal
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk		
Ardooie	37020	28	2	26	23	0	5	27	0	0	0	111
Beselare	33037	33	8	36	0	0	0	2	0	0	0	79

Gemeente	NISnr	WONING				APPARTEMENT (+ DUPLEX)					Andere	Totaal
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk		
Beveren-Roeselare	36015	16	33	160	22	0	3	4	1	0	0	239
Boezinge	33011	16	4	24	16	0	0	0	0	0	0	60
Bovekerke	32010	0	0	6	0	0	0	0	1	0	0	7
Dadizele	36012	34	35	34	27	0	13	5	3	0	0	151
Diksmuide	32003	14	38	106	35	0	24	69	0	0	0	286
Esen	32003	0	11	25	0	0	0	0	0	0	0	36
Gits	36006	13	2	0	0	0	9	3	0	0	0	27
Handzame	32011	4	5	17	8	0	0	0	0	0	0	34
Hooglede	36006	16	6	37	11	0	3	6	0	0	0	79
Houthulst	32006	0	4	12	5	0	0	0	0	0	0	21
Ichtegem	35006	10	24	14	30	0	0	0	0	0	0	78
Houthulst	32006	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Kachtem	36008	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Keiem	32003	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4
Klerken	32006	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Koekelare	32010	13	0	31	1	0	1	7	6	0	0	59
Kortemark	32011	0	0	4	0	0	2	9	0	0	0	15
Langemark	33040	16	25	83	0	0	0	0	0	0	0	124
Ledegem	36010	23	25	20	16	0	0	0	0	0	0	84
Lichtervelde	36011	25	16	40	13	0	0	20	16	0	0	130
Merkem	32003	6	2	3	0	0	0	0	0	0	0	11
Meulebeke	37007	15	10	36	23	0	4	28	2	3	0	121
Moorslede	36012	16	15	31	6	0	0	0	0	0	0	68
Oekene	36015	2	10	20	0	0	0	0	0	0	0	32
Oostnieuwkerke	36019	12	0	15	3	0	0	0	0	0	0	30
Oostvleteren	33041	6	4	11	0	0	0	0	0	0	0	21
Oudenburg	35014	0	0	2	8	0	0	0	0	0	0	10
Pervijze	32003	2	5	9	0	0	0	0	0	0	0	16
Poelkapelle	33040	13	17	21	0	0	1	10	1	0	0	63
Poperinge	33021	39	25	131	79	0	15	74	1	0	0	364
Roeselare	36015	218	97	318	47	9	122	175	35	6	13	1040
Rollegem-Kapelle	36010	8	4	16	8	0	0	0	0	0	0	36
Rumbeke	36015	34	33	38	7	0	32	12	0	0	0	156
Staden	36019	0	18	9	1	0	0	0	0	0	0	28
Torhout	31033	4	34	114	13	0	11	23	1	0	0	200
Vladslo	32003	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Vlamertinge	33021	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Watou	33021	0	6	13	5	0	0	0	0	0	0	24
Werken	32011	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	4

Gemeente	NISnr	WONING				APPARTEMENT (+ DUPLEX)					Andere	Totaal
		1 slk	2 slk	3 slk	4 slk	studio	1 slk	2 slk	3 slk	4 slk		
Westrozebeke	36019	18	4	53	0	0	0	0	0	0	0	75
Westvleteren	33041	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Woumen		0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Zarren	32011	4	10	18	0	0	0	3	0	0	0	35
Zonnebeke	33037	4	8	37	9	0	2	6	1	0	0	67
Zuidschote	33011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>		<b>672</b>	<b>544</b>	<b>1650</b>	<b>416</b>	<b>9</b>	<b>247</b>	<b>483</b>	<b>68</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>4111</b>

## 7.10 KANDIDAAT – HUURDERS

### 7.10.1 HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR VAN 12 OKTOBER 2007

Het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007, van toepassing vanaf 1 januari 2008 bracht heel wat wijzigingen mee. Het stipuleerde enkele ingrijpende wijzigingen.

Kort samengevat gaat het over volgende wijzigingen en uitbreidingen:

- Inschrijvingsvoorwaarden
  - Eigendomsverklaring op eer moet nu bij inschrijving ingevuld en ingediend worden, zowel voor binnen- als buitenland. Vroeger moest de eigendomscontrole binnenland enkel bij de toewijzing van een sociale woning ingediend worden: nu reeds bij inschrijving en te herhalen bij de toewijzing
  - Taalbereidheid van het Nederlands aantonen: dit geldt voor elke kandidaat die zich inschrijft
  - Bewijs aantonen of iemand al dan niet verplichte inburgeraar is, dit geldt enkel voor bepaalde burgers ( diegene die geen Belgische nationaliteit hebben en geen EU-burger zijn)
  - Echtscheiding: in geval van echtscheiding zijn er extra voorwaarden wanneer er nog eigendom is.
  - Gezinshereniging: de gezinsleden die eventueel het gezin zullen vervoegen maar nog niet in het land zijn, moeten toch al opgegeven worden en bij keuze van de woning moet hier ook al rekening mee gehouden worden.
  - De kandidaat huurder kan reeds een maximumhuurprijs meegeven. Het is aan de verhuurder om met deze prijs rekening te houden bij toekenning van een woning.
  - De bouwmaatschappij is tevens verplicht om, indien de kandidaat-huurder hier om vraagt, de gegevens door te sturen naar andere bouwmaatschappijen in hetzelfde werkgebied.
  - Alle bevolkingsgegevens zijn verplicht op te vragen door de verhuurder via de kruispuntbank in tegenstelling tot vroeger waar de huurder naar de dienst bevolking werd doorgestuurd om de nodige attesten op te vragen.
  - Een persoon die zich wil inschrijven moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Een persoon ingeschreven in het wachtregister kan zich niet inschrijven.
- Extra informatie aan kandidaat-huurder:
  - Extra informatie inzake registers

- Extra informatie bij bevestiging van de inschrijving (verhaalrecht, klachtenbehandeling)
- Intern huurreglement:  
Dit document werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur en omvat de specifieke werking van de bouwmaatschappij bij o.a.: volgende punten:
  - Toewijzingssysteem: absolute en optionele voorrangregels, rationele bezetting, chronologische volgorde
  - Weigering van toewijzing door verhuurder
  - Schrapingsgronden
  - Ontbindingsvoorwaarden van het contract
  - Waarborgregeling

## 7.10.2 HET REPARATIEBESLUIT

Op 14 maart 2008 was er een reparatiebesluit van de Vlaamse Regering dat het kaderbesluit van 17 oktober 2007 op een aantal onduidelijkheden van het huurbesluit heeft rechtgezet en vereenvoudigd.

Voornaamste wijzigingen waren:

- bij echtscheiding kan de verhuurder in uitzonderlijke omstandigheden gemotiveerd beslissen om de echtgenoten die geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid, niet als gezinsleden te beschouwen op voorwaarde dat zij kunnen aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontworcht is.
- Voorrangregel voor 55+: de voorrangregel om gelijkvloerse sociale woningen met voorrang toe te wijzen aan 55+ mocht maximaal tot 31 december 2008 toegepast worden. Daarna enkel nog via opmaak van een doelgroepenplan in het intern toewijzingsreglement.

## 7.10.3 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2011 waren er 2936 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2011 zijn er 1197 nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven en 85 personen vroegen een mutatie aan. De mutatie aanvragen zijn tegenover 2010 gedaald met 15%. Het aantal nieuwe inschrijvingen is in 2011 tegenover 2010 met 15,54% gestegen.

### 7.10.3.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2011

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardoeie	9	17	18	9	9	10	1	10	19	19	10	5	136
Beselare	3	13	9	6	6	2	1	8	6	6	3	0	63
Beveren	13	23	21	13	16	14	2	22	20	20	14	12	190
Bovekerke	2	12	7	1	2	3		2			2	1	32
Boezinge	1	16	11	6	7	2	3	5	5	5	3	3	67
Dadizele	7	21	12	5	6	7		4	8	8	5	2	85
Diksmuide	14	30	21	10	10	18	3	10	14	14	11	7	162
Emelgem	1	17	14	2	6	3	1	6	3	3	4	2	62
Esen	9	17	11	3	3	5	2	3	7	7	4	2	73
Gits	1	18	12	8	10	5	1	11	10	10	4	3	93
Handzame	3	18	12	6	6	4	3	5	4	4	5	1	71

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Hooglede	6	26	16	13	11	8	3	15	15	15	5	6	139
Houthulst	8	19	13	5	12	5	1	5	4	4	5	4	85
Ichtegem	7	18	14	5	8	9	3	10	10	10	6	3	103
Ieper		10	5	1	2	1							19
Izegem		10	5	1	2	1							19
Jonkershove	2	13	7	1	3	2	1		1	1	1		32
Kachtem	1	14	11	2	4	1	1	2	3	3	2	2	46
Keiem	7	16	10	2	3	4		3	5	5	5	2	62
Kemmel		10	5	1	2	1							19
Klerken	2	14	7	1	5	2	1		2	2	1	1	38
Koekelare	6	17	11	4	10	6	2	7	3	3	8	1	78
Kortemark	5	22	13	9	9	5	8	8	6	6	6	2	99
Langemark	7	14	16	8	14	7	2	8	4	4	4	3	91
Ledegem	4	19	18	7	7	4	2	4	4	4	6	5	84
Lichtervelde	7	24	16	11	14	8	2	9	10	10	7	9	127
Merkem	3	15	9	1	4	2	1	2	3	3	2	3	48
Meulebeke	5	15	13	5	6	8	3	6	5	5	5	4	80
Moorslede	4	16	19	10	7	4	2	4	8	8	7	3	92
Nieuwkapelle	3	19	9	1	4	3	1	2	3	3	5	1	54
Oekene	4	18	17	5	8	5	2	12	11	11	2	2	97
Oostkamp		10	5	1	2	1							19
Oostnieuwkerke	1	14	13	4	6	2	1	6	4	4	4	4	63
Oostvleteren	2	16	8	2	5	3		2	4	4	3	4	53
Oudenburg	3	17	14	3	6	5		7	3	3	4	2	67
Pervijze	5	15	11	2	3	3	1	3	5	5	4	3	60
Poelkapelle	2	13	15	7	10	6	2	6	2	2	3	1	69
Poperinge	10	30	30	20	14	11	3	15	19	19	12	15	198
Roeselare	36	41	47	37	32	31	10	43	43	43	34	43	440
Rollegem-Kapelle	3	14	15	4	6	2		2	4	4	5	2	61
Ruislede		10	5	1	2	1							19
Rumbeke	16	29	25	17	12	13	5	25	24	24	11	15	216
Sint-Elooiswinkel	5	13	15	5	5	4	1	3	3	3	6	2	65
Staden	5	21	16	7	9	4		7	7	7	7	4	94
Tielt		10	5	1	2	1							19
Torhout	7	26	11	11	13	11	4	14	8	8	9	10	132
Vladslo	3	12	10	2	4	2		2	4	4	2	1	46
Vlamertinge	1	15	9	7	5	2	2	3	1	1	2		48
Watou		13	8	3	4	2	1	2	3	3	2		41
Werken	4	14	8	2	5	2	2	4	4	4	2	1	52
Westrozebeke	1	12	15	7	5	2	2	4	4	4	1	2	59
Westvleteren	1	13	7	2	3	3			1	1	1	3	35
Woumen	3	15	9	2	3	3	1		3	3	2	3	47

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Totaal
Zarren	4	18	8	3	6	4	2	5	5	5	4	2	66
Zonnebeke	3	18	14	8	9	3	3	7	7	7	4	5	88
Zuidschote		13	7	3	4	2	2	2	4	4	1	2	44
Zwevezele		5	6	1	2						1		15
<b>Totaal</b>	<b>259</b>	<b>957</b>	<b>718</b>	<b>324</b>	<b>393</b>	<b>282</b>	<b>94</b>	<b>247</b>	<b>345</b>	<b>355</b>	<b>266</b>	<b>213</b>	<b>4453</b>
<b>Totaal inschrijvingen</b>	<b>101</b>	<b>129</b>	<b>134</b>	<b>93</b>	<b>90</b>	<b>97</b>	<b>44</b>	<b>108</b>	<b>109</b>	<b>112</b>	<b>83</b>	<b>97</b>	<b>1197</b>
<b># mutaties</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>85</b>

In 2011 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 100; in 2010 was dat nog 86; dat betekent een stijging van 16,27%.

We stellen verder vast dat:

- Het aantal aanvragen tot inschrijving als kandidaat huurder gemiddeld 140 per maand bedraagt.
- Vele aanvraagdossiers onvolledig zijn waardoor er vertraging is in het inschrijven van de kandidaat huurders en de behandeling van de aanvragen arbeidsintensiever is geworden
- De complexiteit van de aanvragen sterk is toegenomen; dit heeft enerzijds te maken met de stijging van het aantal samengestelde gezinnen en de erg uitgebreide woningkeuze binnen het werkgebied.
- er maandelijks meer aanvragen zijn van kandidaat huurders die omwille van een te hoog gezinsinkomen, het hebben van een volle eigendom, het niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, niet kunnen ingeschreven worden. Het betreft ca 6 aanvragen per maand.
- De kandidaat huurder om de haverklap zijn/haar woningkeuze aanpast (schrappingen, toevoegingen, wijzigingen... ) Dat weegt zwaar op de werkdruk.

Volgende tendenzen uit voorgaande jaren worden nog steeds waargenomen:

- Het gros van de kandidaat-huurders bestaat uit éénooudergezinnen. Of die éénooudergezinnen lang blijven bestaan na toewijzing van een woning is maar de vraag. Vele koppels komen niet in aanmerking voor een toewijzing omwille van hun inkomen. Het is een klassieke Belgische omzeiling van de wetgeving om dan het domicilieadres van één van de partners te verzetten. Dit is moeilijk te bewijzen en te bestrijden.
- Door zowel een stijging van het aantal OCMW-cliënten als het aantal allochtonen is het moeilijk om in de wijken een evenwichtige sociale mix te bekomen.
- Seniorenwoningen uit de jaren 1960-1970-1980 met 1 slaapkamer en zonder garage zijn nog moeilijk te verhuren.
- Het aantal vragen tot afwijking van de interne toewijzingsregels vanuit het dienstbetoon van politici, OCMW's en diverse instellingen op basis van familiale en/of financiële redenen is gedaald. Rekeninghoudend met de kritiek vanuit RWO is er anno 2011 een rechtlijniger standpunt ingenomen. In 2011 waren er slechts 2 prioritaire mutaties en geen vragen tot gelijkschakeling.

### 7.10.3.2 TABEL MET OVERZICHT AANVRAGEN TOT AFWIJKING

		Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
2005	Voorrang	1	1	3	0	5	1	0	5	4	5	9	3	37
	gelijkschakeling	0	0	5	0	2	2	0	3	0	2	1	3	18
2006	Voorrang	3	3	10	1	5	4	0	0	18	5	0	1	50
	Gelijkschakeling	2	1	2	0	0	1	0	0	3	1	1	0	11
2007	Voorrang	0	0	2	0	0	2	0	1	1	1	2	2	11
	Gelijkschakeling	0	0	3	0	0	0	0	3	3	3	3	1	16

		Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
2008	Voorrang	2	2	1	0	2	1	0	0	1	2	1	0	12
	Gelijkschakeling	0	3	3	0	4	0	0	0	1	4	1	3	19
2009	Voorrang	2	0	0	0	0	0	1	0	6	0	2	1	12
	Gelijkschakeling	3	2	2	4	3	2	2	0	5	2	1	2	28
2010	Voorrang	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5
	Gelijkschakeling	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
2011	Voorrang				1			1						2

### 7.10.3.3 AANTAL NIEUWE INSCHRIJVINGEN DOOR VREEMDELINGEN PER GEMEENTE

Gemeente	2010	2011
Ardoosie	14	22
Beselare	6	5
Beveren	43	46
Boezinge	4	7
Bovekerke	5	4
Dadizele	8	13
Diksmuide	14	15
Emelgem	4	9
Esen	6	6
Gits	10	7
Handzame	8	10
Hoogdele	14	18
Houthulst	8	10
Ichtegem	11	13
Jonkershove	4	3
Kachtem	4	3
Keiem	5	5
Klerken	6	4
Koekelare	11	9
Kortemark	9	12
Langemark	7	6
Ledegem	12	14
Lichtervelde	16	19
Merkem	6	4
Meulebeke	11	11
Moorslede	8	12
Nieuwkapelle	1	4
Oekene	18	21
Oostnieuwkerke	12	8
Oostvleteren	4	6
Oudenburg	9	4
Pervijze	6	5
Poelkapelle	6	6
Poperinge	18	27
Roeselare	98	106

<b>Gemeente</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Rollegem-Kapelle	8	9
Rumbeke	42	44
Sint-Eloois-Winkel	7	7
Sint-Henricus	7	6
Staden	10	9
Torhout	15	18
Vladslo	6	5
Vlamertinge	4	7
Watou	5	8
Werken	5	6
Westrozebeke	12	8
Westvleteren	3	5
Woumen	5	4
Zarren	6	8
Zonnebeke	6	5
Zuidschote	3	5
Zwevezele	3	6
<b>Eindtotaal</b>	<b>573</b>	<b>634</b>

Het aantal aanvragen door allochtonen is nominaal gestegen van 573 naar 634.

#### **7.10.4 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.

Voorals oudere woningen geraken moeilijker verhuurbaar. De kandidaat huurders stellen heel wat eisen zowel naar wat betreft het comfort en technische kenmerken als naar wat betreft de oriëntatie van de aangeboden woning.

In een beperkt aantal gevallen is ook de huurprijs te hoog. Dat is vooral voor nieuwe en recente woningen. In die gevallen is de referentiehuis hoger waardoor ook de huurprijs stijgt.

#### **7.10.5 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 werd in 2011 de tweejaarlijkse actualisatie van de kandidaat huurders uitgevoerd.

Op 21 maart 2011 werd gestart met de actualisatie van de gegevens van de kandidaat huurders. 2019 kandidaten werden aangeschreven; het betrof de kandidaat huurders ingeschreven tussen 01/01/1985 en 31/12/2009.

Van de 2019 kandidaat huurders die aangeschreven werden, zijn:

- a) 136 kandidaat huurders op hun eigen verzoek geschrapt
- b) 52 kandidaat huurders geschrapt wegens te hoog inkomen



- c) 415 kandidaat huurders geschrapt wegens geen reactie op de brieven of omdat ze steeds verkeerde documenten bezorgden
- d) 2 kandidaat huurders geschrapt omdat ze echtgescheiden waren en niet onderling overeenkwamen wie van de partners de inschrijving wou/kon behouden

Van de 2019 kandidaat huurders die aangeschreven werden, bleven 1414 kandidaat huurders over. Zij voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat huurders is erg tijdrovend en brengt hoge kosten met zich mee (portkosten, administratiekosten, personeelskosten). Bovendien kunnen bij actualisatie de kandidaat huurders hun woningkeuze veranderen en zich inschrijven voor nieuwe projecten. Gezien de grote bouwactiviteit sedert de actualisatie van 2009, was de input van de aangepaste (gewijzigde of uitgebreide ) woningkeuze erg arbeidsintensief en tijdrovend.

Een actualisatie zou anderzijds moeten leiden tot toewijzingslijsten die "kwalitatief" goed zijn en volledig in orde. We stellen evenwel vast dat dit niet het geval is. De frequente wijziging van de gezinssamenstelling, adreswijzigingen en de frequente aanpassing van de woningkeuze, blijft zorgen voor toewijzingen die niet vlot gaan.



# ORGANISATIE



## 8 ORGANISATIE

### 8.1 PERSONEEL

#### 8.1.1 STATUUT PERSONEEL

Het Paritair Comité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting werd opgericht bij Koninklijk Besluit van 27 januari 2008 (Belgisch Staatsblad van 8 februari 2008).

Voorlopig is enkel het toepassingsgebied bepaald. Het paritair comité zelf is in 2011 samengesteld, maar kwam nog niet samen. Er zijn bijgevolg nog geen specifieke loons- en arbeidsvoorwaarden die eigen zijn aan dit paritair comité. In de tussentijd zijn de CAO's gesloten in de Nationale Arbeidsraad van toepassing, tenzij de bepalingen die voorheen op de werknemers van toepassing waren, voordeliger zijn. In dat geval blijven deze bepalingen immers gelden.

Het PC 339 is als volgt samengesteld:

- a. Langs werkgeverszijde
  - Association du Logement social (ALS): 2 mandaten
  - Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW): 2 mandaten
  - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: 2 mandaten
  - Vereniging van de Vlaamse erkende maatschappijen uit de sector verkoop en kredietverlening: 1 mandaat
- b. Langs werknemerszijde
  - Algemeen Belgisch Vakverbond (ABVV): 3 mandaten
  - Algemeen Christelijk Vakverbond van België (ACV): 3 mandaten
  - Algemene Centrale der Liberale Vakbonden van België: 1 mandaat

Voor de VVH zijn Björn Mallants en Karel Janssens de effectieve vertegenwoordigers . Fons Kockx en Roger Desmeth zijn de plaatsvervangers. De VLEM duidde Daniël Claes aan als effectief vertegenwoordiger en Geert Schoofs als plaatsvervanger.

#### 8.1.2 EVOLUTIE IN 2011

##### 8.1.2.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Germain Vanhee	Schrijnwerker	Pensioen	28/2/2011
Freddy Desmet	Metser	Pensioen	28/2/2011
Walter Depuis	Schilder	Pensioen	31/7/2011
Brigitte De Clerck	Poetsvrouw	Ontslag	3/7/2011

### 8.1.2.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Thera Brugghe	Werftoezichter	10/1/2011
Wim Delanghe	Werftoezichter	7/2/2011
Hilde Smits	Diensthoofd Bouwprojecten	15/6/2011
Steffie Espeel	Poetsvrouw	30/5/2011
Fabian De Meyer	Metser	4/4/2011
Kris Rondelé	Schrijnwerker	28/3/2011
Noël Cornette	Loodgieter	16/5/2011

### 8.1.2.3 STAGES

Naam	Opleiding	Functie	Datum
Sharlene Seys	Maatschappelijk werk – optie sociaal-juridische dienstverlening	Sharlene Seys liep stage binnen de dienst KIPO en de dienst Verhuring, Verkoop & Kredietverlening	1 <sup>e</sup> periode: 7/2/2011 tot 25/3/2011 2 <sup>e</sup> periode: 3/10/2011 tot 13/1/2012

### 8.1.2.4 LOKALE DIENSTENECONOMIE/ SOCIALE TEWERKSTELLING

Na de toekenning op datum van 22 november 2010 van een erkenning door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap m.b.t. de subsidieaanvraag van De Mandel voor de aanwerving van een huisbewaarder binnen de lokale diensteneconomie, besliste de raad van bestuur van De Mandel in de vergadering van 23 juni 2009 om deze functie aan te bieden aan Patrick Boudry. Zijn taken bestaan vooral uit het toezicht houden in sommige appartementsgebouwen, kleine herstellingen en ondersteunende taken. Hij wordt gecoacht door de dienst Tweezijdig.

### 8.1.2.5 JOBSTUDENTEN

Naam	Tussen
Jerina Sercu	23/6 – 2/8/2011
Lies Delameilleure	4/7 – 11/8/2011
Simon Degryse	8/8 – 23/9/2011
Jozefien Maes	15/6 – 15/7/2011
Sara Ghysel	8/8 – 19/8/2011

### 8.1.2.6 TIJDELIJKE TEWERKSTELLING (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Belinda Gerarts	Boekhouding - vervangingscontract	22/11/2010	16/9/2011
Sammy Naessens	Versterking dienst Gebouwenbeheer – wergwerken achterstand administratie plaatsbeschrijvingen.	5/1/2011	30/9/2011
Kathleen Van De Velde	Vervanging zwangerschapsverlof dienst Verhuring, Verkoop & Kredietverlening	9/3/2010	

### 8.1.3 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 Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Vermeulen Brecht	17/06/1969	Directeur	voltijds	1	Bediende	01/09/1992	
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	voltijds	1	Bediende	01/07/1994	
Desmet Freddy	06/11/1950	Metser	voltijds	1	Arbeider	29/05/1995	28/2/2011
Vulsteke Kris	16/02/1969	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/11/1995	
Verstraete Patricia	18/10/1972	Werftoezichter Bouwprojecten	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	04/07/1996	
Vlieghe Carl	18/01/1966	Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur	voltijds	1	Bediende	17/08/1998	
Rabau Hendrik	21/11/1953	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	21/06/1999	
Varrewaere Noël	11/04/1948	Schilder	voltijds	1	Arbeider	16/03/2001	Ziek
Van Gheluwe Inge	28/05/1972	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/05/2001	
Ingels Koen	25/04/1970	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/06/2001	
Meersdom Marnix	30/01/1952	Medewerker Gebouwenbeheer	halftijds	0.50	Bediende	11/08/2002	
Proot Nadine	07/10/1966	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	06/01/2003	
Sobry Bart	03/11/1980	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	08/09/2003	
De Loose Peter	15/04/1971	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	06/10/2003	Ziek
Godderis Saskia	01/05/1979	Poetsvrouw	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	09/02/2004	
Decoene Mario	27/10/1968	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Depuis Walter	19/07/1951	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	31/7/2011
Vanderperre Didier	01/11/1969	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Verpoucke Ronny	04/11/1954	Schilder	voltijds	4/5	Arbeider	01/03/2004	
Vanhee Germain	15/02/1951	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	18/03/2004	28/2/2011
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	

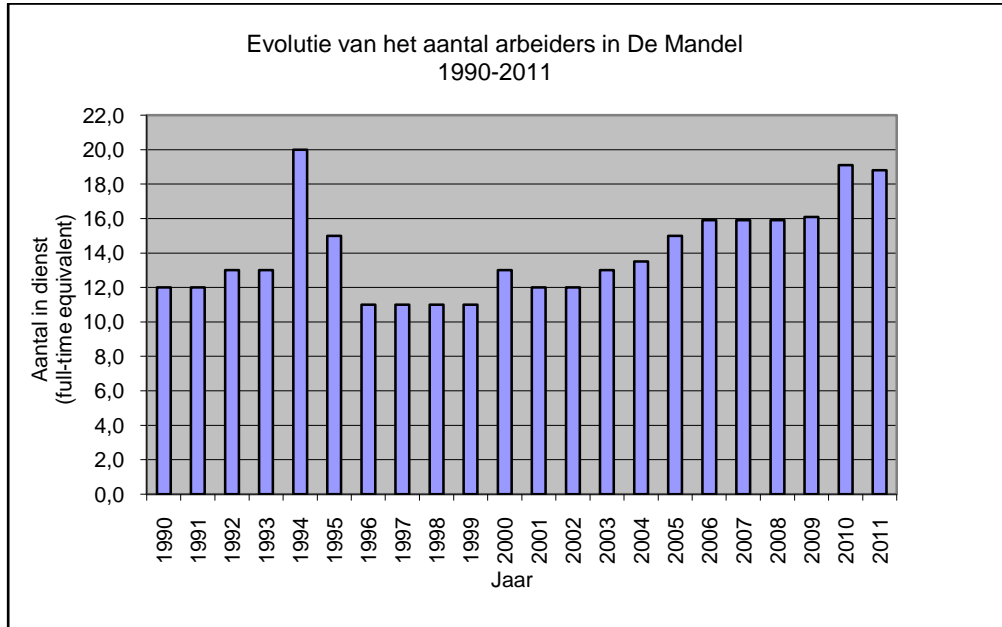
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Perdu Ineke	27/07/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/03/2005	
Bauwens Gudrun	03/05/1974	Secretariaatsmedewerker	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	18/09/2006	
Verghote Friedel	06/10/1976	Medewerker Administratie en Financiën	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	13/02/2008	
Binamé Elise	30/05/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/06/2008	
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	12/01/2009	
Decleir Carine	18/05/1965	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	12/01/2009	
Mistiaen Hanne	07/01/1985	Medewerker KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	voltijds	1	Bediende	12/01/2009	
Depreitere Sibille	24/06/1972	Medewerker Gebouwenbeheer	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	01/04/2009	
Boudry Patrick	02/01/1960	Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie	voltijds	1	Arbeider	01/07/2009	
Ver Eecke Bieke	08/07/1980	Medewerker Gebouwenbeheer / plaatsbeschrijvingen	voltijds	1	Bediende	03/09/2009	
Debakker Andy	16/01/1976	Hoofd Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	28/09/2009	
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Stafmedewerker Juridische Zaken en Interne Controle	voltijds	1	Bediende	01/12/2009	
Bollaert Pascal	08/07/1980	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	
Chys Evelien	12/07/1982	Medewerker Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	13/09/2010	
De Baecke Mirose	03/05/1958	Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	11/10/2010	
De Clerck Brigitte	12/04/1959	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	19/10/2010	
Van De Velde Kathleen	23/04/1966	Zie 8.1.2.6	interim	1.00	Bediende	09/03/2010	
Maertens Chris	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthofd Bouwprojecten	Voltijds	1	Bediende	15/6/2011	
Brugghe Thera	05/11/1970	Werftoezichter	Voltijds	1	Bediende	10/1/2011	
Delanghe Wim	11/04/1968	Werftoezichter	Voltijds	1	Bediende	7/2/2011	
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	4/4/2011	
Rondelé Kris	25/04/1980	Schrijnwerker	Voltijds	1	Arbeider	28/3/2011	
Cornette Noël	25/12/1965	Loodgieter	Voltijds	1	Arbeider	16/5/2011	
Espeel Steffy	01/10/1972	Poetsvrouw	30 uren	0.75	Arbeider	30/5/2011	
<b>Totaal FTE:</b>				<b>46.75</b>			

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

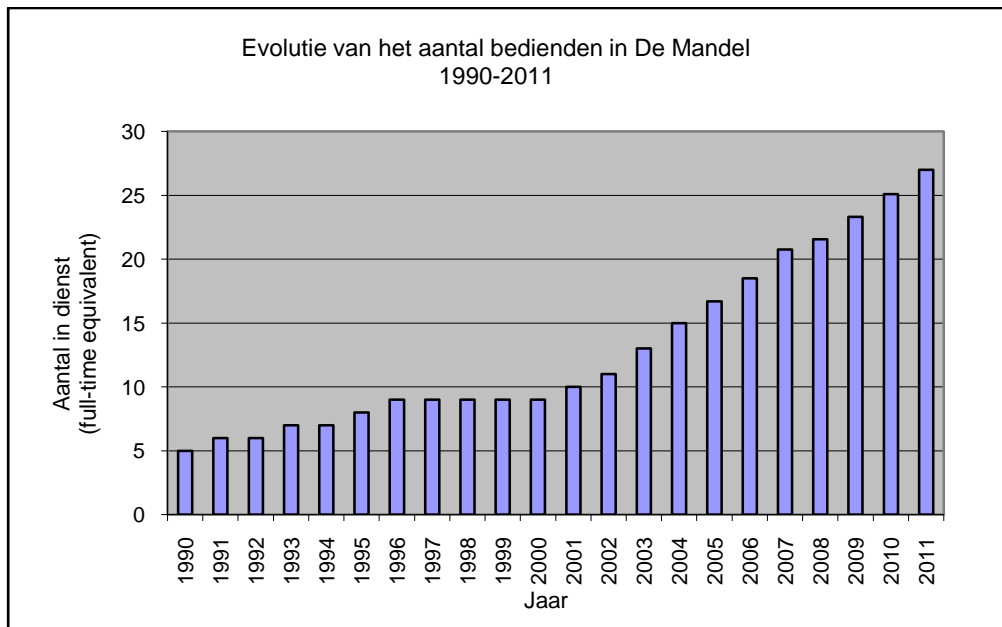


## 8.1.4 EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

### 8.1.4.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 - 2011



### 8.1.4.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2011



## **8.2 ONDERNEMINGSPLAN**

---

Net zoals in 2010 diende De Mandel in 2011 opnieuw geen ondernemingsplan op te maken voor het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

## **8.3 INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE**

---

### **8.3.1 TELEFONIE**

Op 1 april 2009 diende de Huurdersadviesraad van De Mandel een advies in bij de Raad van Bestuur met betrekking tot het herstellingsbeleid van De Mandel. Eén van de voorstellen was om een permanentiedienst te voorzien voor noodoproepen. Buiten de kantooruren was De Mandel immers niet bereikbaar, tenzij via een antwoordapparaat.

Er was sinds juli 2009 een beurtrol ingevoerd voor het bediendenpersoneel van De Mandel. Elke week kreeg een medewerker een permanentie-gsm mee naar huis. Zo konden de oproepen toch onmiddellijk beantwoord worden, en kon er ingegrepen worden in noodsituaties.

Het nummer werd niet gepubliceerd, maar alleen meegedeeld in de antwoordboodschap van De Mandel buiten de kantooruren.

In 2010 kwamen gemiddeld 5 oproepen per maand binnen op de permanentiegsm, of ongeveer 1 per week. De helft daarvan waren eigenlijk niet echt dringende zaken. Een aantal personeelsleden ervoeren de permanentie als een grote last (vooral in verlofperiodes). Daarom stapte De Mandel vanaf juli 2011 over naar een meldkamersysteem.

Buiten de kantooruren krijgen de bellers een antwoordboodschap, waarbij het telefoonnummer meegedeeld wordt van de meldkamer. De meldkamer behandelt de dringende oproepen aan de hand van instructies die ze van De Mandel hebben ontvangen.

### **8.3.2 INFORMATICA**

#### **8.3.2.1 HARDWARE**

In 2011 werden 10 pc's vervangen.

In mei ging de tapedrive voor de backups stuk. Ook deze werd vervangen.

#### **8.3.2.2 SOFTWARE**

Op 14/12/2010 verzorgde de firma 3P een demo van haar software voor het beheer van overheidsopdrachten, aankopen en interne controle.

Naar aanleiding daarvan kocht de Mandel 5 licenties aan. Deze werden op 28/4/2011 geïnstalleerd.

## 8.3.3 COMMUNICATIE

### 8.3.3.1 OPLEIDING KLARE TAAL

Op 21 november ging een opleiding Klare Taal door in onze kantoren, voor het voltallige bediendenpersoneel. Deze opleiding werd verzorgd door de organisatie Wablieft – Centrum voor Duidelijke Taal. Bedoeling van de opleiding is onze communicatie duidelijker en minder ambtelijk te maken, zodat ook minder geschoolde mensen de briefwisseling begrijpen.

### 8.3.3.2 BROCHURES

Via Tweezijdig werden ook in 2011 een aantal publicaties verzorgd ten behoeve van het cliënteel. Zie daarover het hoofdstuk Tweezijdig.

### 8.3.3.3 WEBSTEK

Nog steeds is de webstek – [www.demandel.be](http://www.demandel.be) - een belangrijk communicatiemiddel. Demandel.be lokt elke dag gemiddeld 135 unieke bezoekers. Het werkelijke aantal ligt echter hoger, want het eigen personeel en alle surfers die op Woonnet zitten, het netwerk van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, zitten achter een firewall, hebben bijgevolg hetzelfde IP-adres, en worden slechts als één bezoeker geteld.

The screenshot shows the website for 'DE MANDEL SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAP'. The header includes the logo, the name 'DE MANDEL', and the subtitle 'SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAP'. Below the header is a navigation menu with links: START, DE MANDEL, CONTACT, HUREN, KOPEN, LENEN, HERSTELLINGEN, INFO, DOWNLOADS, and TWEEZIJDIG. The main content area is divided into two sections: 'Snelinfo' and 'Belangrijke mededelingen'. The 'Snelinfo' section contains five icons with labels: 'Aanvraagpakket', 'Wachttijst', 'Wooncalculator', 'Mail ons', and 'Projecten'. The 'Belangrijke mededelingen' section contains a list of news items with dates and titles, and a megaphone icon. At the bottom left, there is a search bar and a link to 'Zoek premies met de PREMIEZOEKER'. The footer contains contact information: 'BOTERMARKT 30 • 8800 ROESELARE • TEL. 051/20.12.83 • FAX 051/24.42.17 • CONTACT • NIEUWSBRIEF • WONINGEN TE KOOP • OPENINGSUREN'.

DE MANDEL  
SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAP

BOTERMARKT 30 • 8800 ROESELARE • TEL. 051/20.12.83 • FAX 051/24.42.17 • CONTACT • NIEUWSBRIEF • **WONINGEN TE KOOP** • OPENINGSUREN

START  
DE MANDEL  
CONTACT  
HUREN  
KOPEN  
LENEN  
HERSTELLINGEN  
INFO  
DOWNLOADS  
TWEEZIJDIG

| Snelinfo | Belangrijke mededelingen | Welkom |

Snelinfo

Aanvraagpakket Wachttijst Wooncalculator Mail ons Projecten

Belangrijke mededelingen

→ 02-03-2012 Vacature voor DIRECTEUR bij De Mandel  
→ 02-02-2012 De Mandel bouwt 11 koopwoningen en 18 huurwoningen aan de Spanjestraat in Oostnieuwkerke  
→ 03-01-2012 De Mandel bouwt 12 sociale koopwoningen in Poperinge  
→ 23-12-2011 Veel vragen rond nieuwe huurprijzen  
→ 06-12-2011 De Mandel bouwt 16 koop- en 16 huurwoningen in Staden  
→ 12-09-2011 Woningen te koop

↑ terug

Zoeken op site:  
Zoek premies met de PREMIEZOEKER

Er zijn geen fundamentele veranderingen doorgevoerd in 2011.

Ook intern wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de informatie op de website. Zo worden inschrijvingsformulieren, woningkeuzeformulieren, infofiches van de woningen, gegevens over onderhoudscontracten, enz... afgehaald door het eigen personeel bij het vervullen van de dagelijkse dagtaak.

De dienst Tweezijdig heeft een aparte webstek, [www.tweezijdig.be](http://www.tweezijdig.be), waarin de werking rond huurdersparticipatie, de huurdersadviesraad, de communicatie met huurders enz... aan bod komen.

**TWEEZIJDIG**  
DE STEM VAN DE HUURDERS IN DE MANDEL

**Start**

- De stem van de huurders
- Huurdersadviesraad
- Informatiebeleid
- Werkgroepen
- Meldpunten
- Contact

**START**

**Welkom op de webstek van Tweezijdig!**

Op deze webpagina's kunt u het reilen en zeilen van Tweezijdig op de voet volgen. U vindt er alles wat u moet weten over onze werkgroepen, onze enquêtes en onderzoeken, de Huurdersadviesraad... en nog zoveel meer.

Over Tweezijdig

Tweezijdig is een dienst van De Mandel en heeft als doel de stem van de huurders in De Mandel te laten horen.

In 2003 gingen sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel en Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen, toen nog RISO West-Vlaanderen, samen in zee. Het project kreeg de naam Tweezijdig.

Doel van de samenwerking:

- de verhoudingen tussen De Mandel en de huurders verbeteren;
- de inspraakansen van huurders te vergroten.

Door een actieve relatie met haar huurders op te bouwen, wil De Mandel haar dienstverlening verbeteren en een woonbeleid voeren dat sterker aansluit bij de noden van haar huurders.

Na drie jaar had het project zijn strepen verdiend:

- bijna de helft van de huurders werd bevroegd in een huurderonderzoek;
- het informatiebeleid werd als gevolg daarvan grondig herbekeken;
- huurders werden uitgenodigd om een actieve rol te spelen via diverse vergaderingen en werkgroepen;
- er werd een basis gelegd voor een structurele verankering van de stem van de huurders binnen De Mandel.

Na drie jaar werking werd duidelijk dat Tweezijdig in de schoot van De Mandel diende verankerd te worden. Sinds september 2006 is dit een feit: Tweezijdig werd een dienst van De Mandel.

**Nieuws**

**Nieuwe projecten**  
In het vierde werkjaar wenst de huurdersadviesraad verschillende adviezen voor te leggen aan de raad van bestuur. In de eerste bijeenkomsten werd er gewerkt rond de nieuwbouwprojecten van De Mandel. Op 24 januari 2012 formuleerde de raad van bestuur een antwoord op het

### 8.3.3.4 NIEUWSBRIEF

De Mandel heeft een nieuwsbrief die op onregelmatige tijdstippen verschijnt. Geïnteresseerden kunnen zich abonneren via de website [www.demandel.be](http://www.demandel.be).

## **8.4 RAAD VAN BESTUUR**

---

De raad van bestuur vergaderde op:

- 25 januari 2011
- 22 februari 2011
- 22 maart 2011
- 12 april 2011
- 24 mei 2011
- 21 juni 2011
- 30 augustus 2011
- 27 september 2011
- 25 oktober 2011
- 29 november 2011
- 22 december 2011

## **8.5 DIRECTIECOMITÉ**

---

Het directiecomité vergaderde op:

- 6 januari 2011
- 18 januari 2011
- 3 februari 2011
- 15 februari 2011
- 3 maart 2011
- 15 maart 2011
- 7 april 2011
- 5 mei 2011
- 17 mei 2011
- 14 juni 2011
- 12 juli 2011
- 18 augustus 2011
- 1 september 2011
- 13 september 2011
- 6 oktober 2011
- 18 oktober 2011
- 22 november 2011
- 1 december 2011
- 13 december 2011

## **8.6 VOORBEREIDEN BOUW VAN NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224**

---

Zoals gemeld in het jaarverslag over de activiteiten over 2008, werden de voorbereidingen getroffen om de administratieve diensten te gaan herhuisvesten in nieuwe kantoren aan de Groenestraat, waardoor alle medewerkers opnieuw op één enkele locatie zouden gecentraliseerd worden.



In december 2010 vatte men de werkzaamheden aan. Er werd een witte scheidingwand geplaatst binnen in het gebouw (zie foto). De voorste helft van het bestaande gebouw werd gesloopt en de aannemer startte met het wegpompen van het grondwater. Vervolgens startte men met de nieuwbouwwerken. In november 2011 was het gebouw water- en winddicht.



Einde van de werken en vermoedelijke verhuisdatum is voorzien in het najaar van 2012.

## 8.7 WAGENPARK

---

De Mandel beschikte op 31/12/2011 over volgend wagenpark:

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
HVD945	1997	Nissan Almera
NJP603	2003	Opel Movano
AYL670	2003	Opel Combo
SVG242	2004	Citroën Berlingo
TIR496	2005	Opel Movano
RFR576	2006	Fiat Ducato
VRY446	2006	Opel Combo
VRY444	2006	Opel Combo
YKE672	2008	Peugeot Partner
1L378	2008	Ford Transit
675ASG	2009	Citroën C8
739AUM	2009	Dacia Sandero
736AUM	2009	Dacia Sandero
1 AIR 039	2011	Peugeot 205
1 AIR 050	2011	Peugeot 205

## 8.8 SOCIAAL VERSLAG

---

### 8.8.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel als sociale bouwmaatschappij heeft als maatschappelijke zetel Botermarkt 30 te Roeselare. De burelen zijn zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten
Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

### 8.8.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen zich voor bepaalde gemeenten ook wenden tot de zittingen die door de afgevaardigden van De Mandel worden gehouden en wel te:

- Diksmuide: eerste maandagnamiddag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in dienstencentrum "Patershove" te Diksmuide.
- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdagnamiddag van de maand tussen 15.30 uur en 16.30 uur in de polyvalente zaal naast de bibliotheek.

- Poperinge: laatste vrijdagmiddag van de maand tussen 14.00 en 15.00 uur in het voorgebouw van de gemeentelijke politie in de Veurnestraat en tussen 15.00 en 16.00 uur in het buurthuis Korenbloemweg 3.
- Torhout: laatste dinsdagnamiddag van de maand tussen 13.30 en 15.00 uur in de schepenzaal van het stadhuis.

In 2011 telden we 244 raadplegingen (249 in 2010) op de diverse zitdagen. Dit is opnieuw een daling tot zelfs het laagste aantal sinds 2004. We stellen vast dat een aantal zitdagen gemiddeld bijzonder weinig bezoekers trekken. Een evaluatie van de zitdagen waarbij getoetst wordt of de kost opweegt tegen de opbrengst drong zich op. De zitdagen Staden en Lichtervelde werden opgeheven vanaf oktober. De Regionale Woondienst neemt deze zitdagen op binnen haar werking in deze twee gemeenten. Ook de zitdag Diksmuide wordt afgeschaft vanaf 2012 en doorgegeven naar de Woonwinkel West.

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.



### 8.8.2.1 OVERZICHT ZITDAGEN DIKSMUIDE (EERSTE MAANDAG VAN DE MAAND)

Maand	Huur adm.	Huur info	HPB Betaling	Huur aanvr. info	Huur aanvr. adm.	Koop info	Koop adm.	Onderh. Herst.	Techn. info	Klacht sociaal	Klacht techn.	Klacht adm.	Lening info	Lening adm.	Diverse	Totaal
Januari																
Februari											1					1
Maart				2	4											6
April				1	5				1							7
Mei								2		1	1					4
Juni					1			1	1							3
Juli	7			2	1			1		1						12
Augustus	4			1				2			1					8
September				2	2			1		1						6
Oktober					2				1	1						4
November				1	1			2	1							5
December				1	2			1								4
<b>TOTAAL</b>	11	0	0	10	18	0	0	10	4	4	3	0	0	0	0	60

### 8.8.2.2 OVERZICHT ZITDAGEN LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Huur adm.	Huur info	HPB Betaling	Huur aanvr. info	Huur aanvr. adm.	Koop info	Koop adm.	Onderh. Herst.	Techn. info	Klacht sociaal	Klacht techn.	Klacht adm.	Lening info	Lening adm.	Diverse	Totaal
Februari				1		1					1					3
Maart				1	1						1					3
April	1			2	5			1	1			1				11
Mei		1														1
Juni				1	1											2
Juli	6				1											7
Augustus				4				1								5
September			1	3	3			2								9
Oktober																
November																
December				1	2											3
<b>TOTAAL</b>	7	1	1	13	13	1	0	4	1	0	2	1	0	0	0	44

### 8.8.2.3 OVERZICHT ZITDAGEN LICHTERVELDE (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND) – VANAF 1 JUNI 2008

Maand	Huur adm.	Huur info	HPB Betaling	Huur aanvr. info	Huur aanvr. adm.	Koop info	Koop adm.	Onderh. Herst.	Techn. info	Klacht sociaal	Klacht techn.	Klacht adm.	Lening info	Lening adm.	Diverse	Totaal
Januari					1											1
Februari																
Maart																
April																
Mei																
Juni																
Juli																
Augustus																
September		1		2				1								4
Oktober																
November																
December																
<b>TOTAAL</b>	0	1	0	2	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5

#### 8.8.2.4 OVERZICHT ZITDAGEN POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

Maand	Huur adm.	Huur info	HPB Betaling	Huur aanvr. info	Huur aanvr. adm.	Koop info	Koop adm.	Onderh. Herst.	Techn. info	Klacht sociaal	Klacht techn.	Klacht adm.	Lening info	Lening adm.	Diverse	Totaal
Januari	1	1	4	1	3						1				1	12
Februari		2		4	3	1	1				1				1	13
Maart			2	4	3				1				1		1	12
April	1	1			4	2				1					2	11
Mei	2		2	4	1			1							1	11
Juni																
Juli	6			4	2			1	1		1				1	16
Augustus	3	1	2	2				2							1	11
September				1	3			2	1							7
Oktober				2	1			1		1						5
November		2		3	1	1		4	1							12
December																
<b>TOTAAL</b>	13	7	10	25	21	4	1	11	4	2	3	0	1	0	8	110

### 8.8.2.5 OVERZICHT ZITDAGEN TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Huur adm.	Huur info	HPB Betaling	Huur aanvr. info	Huur aanvr. adm.	Koop info	Koop adm.	Onderh. Herst.	Techn. info	Klacht sociaal	Klacht techn.	Klacht adm.	Lening info	Lening adm.	Diverse	Totaal
Januari		1	1		1											3
Februari				1												1
Maart																
April																
Mei					2	2										4
Juni																
Juli	1			1	1											3
Augustus				1	1											2
September				2	1											3
Oktober																
November					2											2
December																
<b>TOTAAL</b>	1	1	1	5	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18

### 8.8.2.6 OVERZICHT ZITDAGEN STADEN (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Huur adm.	Huur info	HPB Betaling	Huur aanvr. info	Huur aanvr. adm.	Koop info	Koop adm.	Onderh. Herst.	Techn. info	Klacht sociaal	Klacht techn.	Klacht adm.	Lening info	Lening adm.	Diverse	Totaal
Januari																
Februari																
Maart																
April					1											1
Mei					1											1
Juni																
Juli					1											1
Augustus					1											1
September				2	1											3
Oktober																
November																
December																
<b>TOTAAL</b>	0	0	0	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7

### 8.8.2.7 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

Jaar	Aantal
1999	192
2000	202
2001	212
2002	234
2003	295
2004	292
2005	308
2006	264
2007	319
2008	373
2009	272
2010	249
2011	244

## 8.9 KLACHTENBEHANDELING

---

### 8.9.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2011 werden 18 klachten geregistreerd conform het Klachtendecreet (decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht ten aanzien van bestuursinstellingen). Deze klachten gaan over De Mandel en haar dienstverlening.

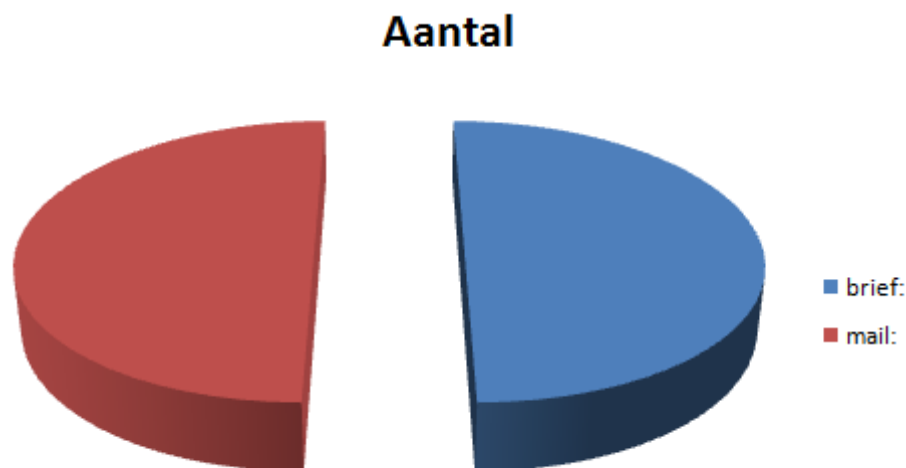
Alle 18 klachten waren ontvankelijk.

#### 8.9.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



### 8.9.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

Communicatie	Aantal
brief:	9
mail:	9



### 8.9.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

Regelmatig komen klachten binnen over burenruzies, hinder van de burens in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie.

Op 3 oktober keurde de Raad van Bestuur de overlastprocedure goed, zoals zij door de Huurdersadviesraad was opgesteld. Sindsdien wordt elke klacht in verband met overlast op uniforme wijze geregistreerd en opgevolgd.

Voor wat betreft de meldingen van huurfraude beschikt De Mandel over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Op basis van meterstanden is het mogelijk niet-verbruik te bewijzen, maar dan nog is een vonnis van de vrederechter nodig om de huurovereenkomst te kunnen opzeggen. Onwettige bijwoners zijn heel wat moeilijker te betrappen. De enige mogelijkheid is aan de politie vragen een vaststelling van woonst te doen. Pas als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast kan De Mandel de huurprijs wijzigen, of andere maatregelen nemen.

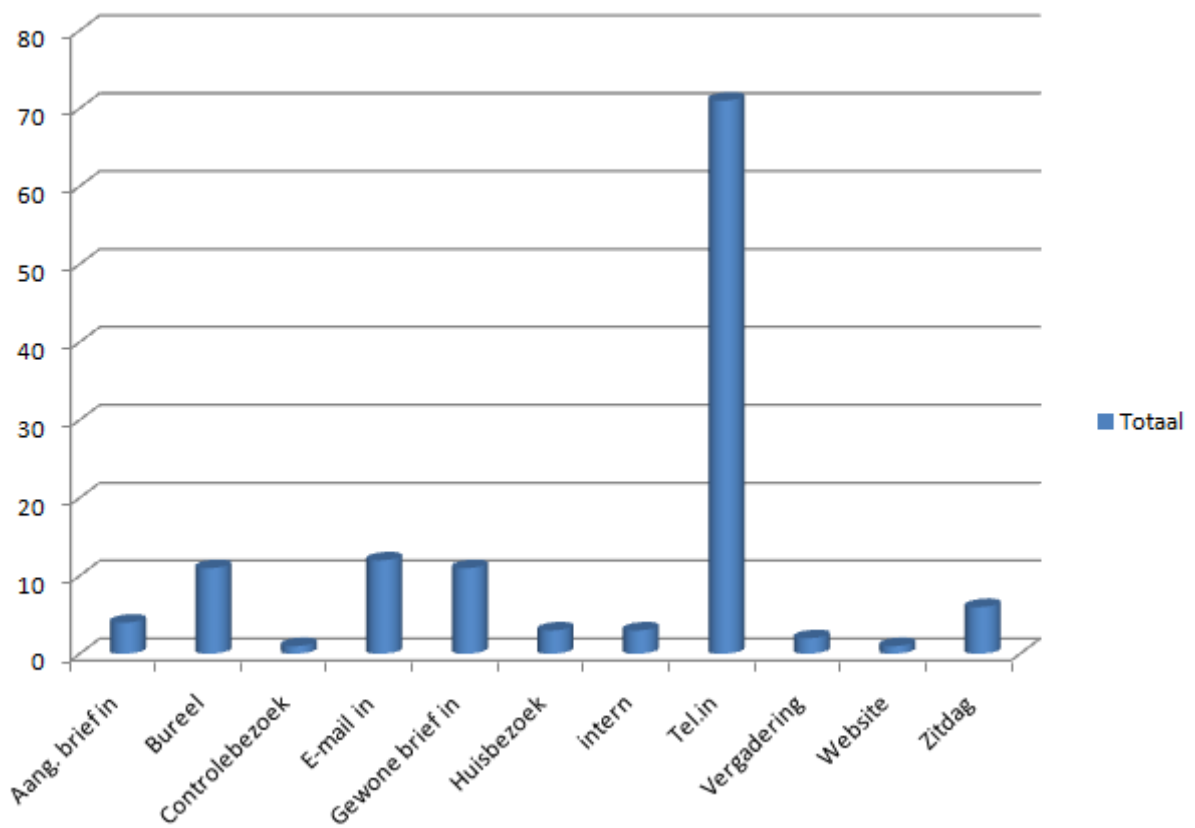
#### 8.9.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

Wijze melding drager	Totaal
Aang. brief in	4
Bureel	11
Controlebezoek	1
E-mail in	12
Gewone brief in	11
Huisbezoek	3
intern	3
Tel.in	71



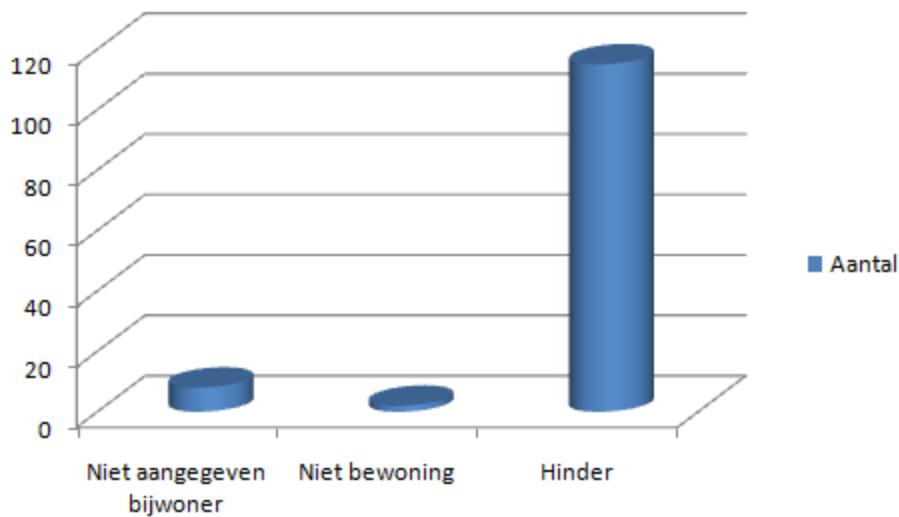
Wijze melding drager	Totaal
Vergadering	2
Website	1
Zitdag	6
<b>TOTAAL</b>	<b>125</b>

### Totaal



#### 8.9.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 105 binnengekomen meldingen gingen er 10 over huurfraude. 115 gingen over hinder.

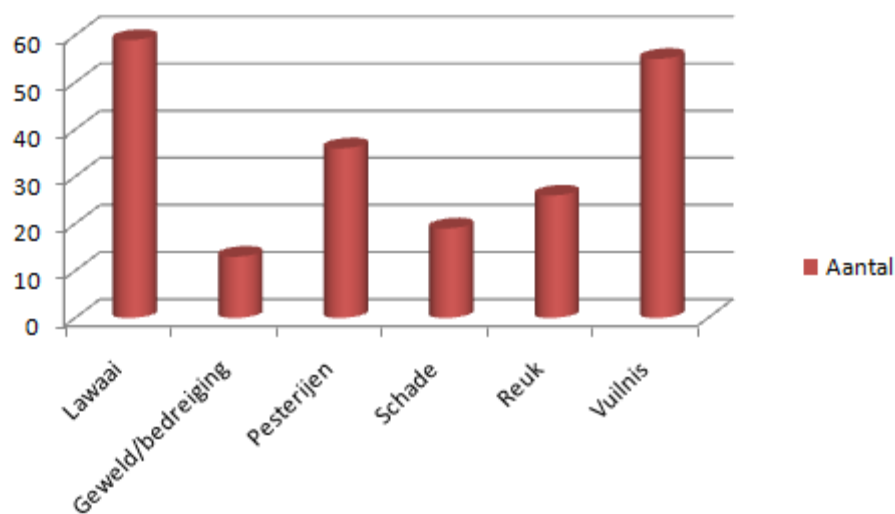


### 8.9.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten bestaat uit een combinatie van hinderlijkheden. De percentages worden weergegeven t.o.v. het totaal aantal klachten (92).

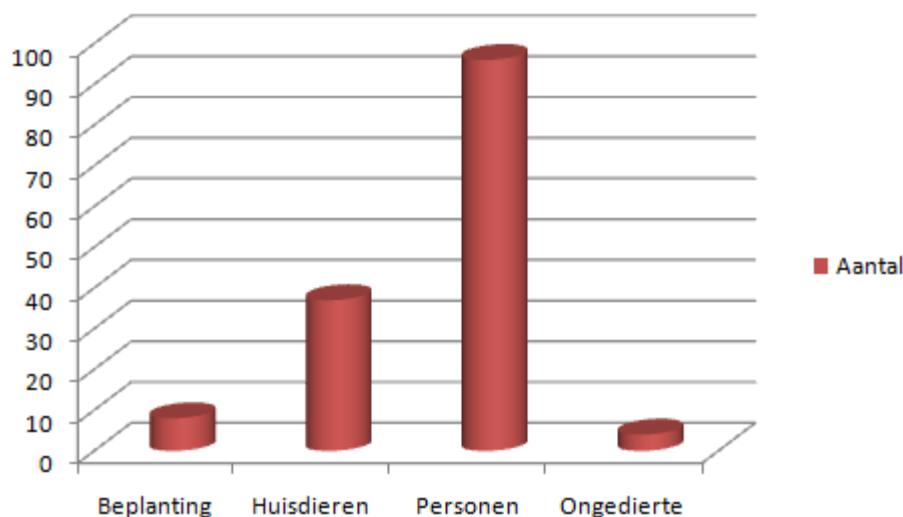
#### 8.9.2.3.1 Soorten hinder

Soort hinder	Aantal	Percentage
Lawaai	59	47%
Geweld/bedreiging	13	10%
Pesterijen	36	29%
Schade	19	15%
Reuk	26	21%
Vuilnis	55	44%



### 8.9.2.3.2 Hinder veroorzaakt door:

	Aantal
<b>Beplanting</b>	8
<b>Huisdieren</b>	37
<b>Personen</b>	96
<b>Ongedierte</b>	4



## 8.10 TWEEZIJDIG

### 8.10.1 HUURDERSADVIESRAAD

#### 8.10.1.1 ADVIES OVERLAST

In het werkingsjaar 2010-2011 kreeg de huurdersadviesraad de toelating om zich te buigen over het thema 'Leefbaarheid'. Vooraleer tot een advies te komen hebben de leden van de huurdersadviesraad het thema geanalyseerd. De informatie werd verkregen uit:

- De tevredenheidsenquête 2005
- De gemelde klachten in het softwaresysteem van De Mandel
- De werking van de grijze lijst
- Info van de wijkagent
- Enquête over huisdieren en leefbaarheid gevoerd door de Katho (2010)

Vooraleer tot een definitieve overlastprocedure te komen werd de werking van verschillende andere Vlaamse bouwmaatschappijen onder de loep genomen. Uiteindelijk werd de overlastprocedure van WoninGent als uitgangspunt genomen bij de bepaling van het advies. Onderstaande procedure werd op 3 oktober goedgekeurd door de raad van bestuur.

#### **EERST PRATEN!**

Soms zijn burens zich niet bewust van de overlast die ze veroorzaken, daarom is een vriendschappelijk gesprek op zijn plaats voor anderen ingeschakeld worden. Als na diverse gesprekken tussen de melder en de overlast veroorzakende buur het probleem niet wordt opgelost, zijn andere stappen noodzakelijk.

## **ALS PRATEN NIET MEER HELPT!**

Stap 1: Melding bij De Mandel.

Stap 2: Brief wordt gestuurd naar de overlastveroorzaker binnen een termijn van 2 weken. De verdere overlastprocedure wordt in deze brief aangekaart, zodat huurder reeds een waarschuwing krijgt.

Stap 3: De Mandel neemt na 2 weken contact met de melder.

Probleem opgelost: overlastprocedure wordt stopgezet  
Probleem blijft aanslepen: stap 4

Stap 4: Binnen 2 weken een aangetekend schrijven versturen met aankondiging van huisbezoek.

Stap 5: Huisbezoek door 'sociale dienst' van De Mandel. Tijdens huisbezoek worden afspraken gemaakt en wordt de verdere procedure uitgelegd. De melder is op de hoogte van de gemaakte afspraken.

Stap 6: De Mandel neemt na 2 weken contact met de melder.

Probleem opgelost: overlastprocedure wordt stopgezet  
Probleem blijft aanslepen of er is sprake van huurschade: stap 7  
Stap 7: Binnen 2 weken aangetekend schrijven met aankondiging 2e huisbezoek.

Stap 8: Op 2e huisbezoek krijgt de huurder het voorstel tot intensieve woonbegeleiding in samenwerking met OCMW of CAW.

Als de werknemer van De Mandel tijdens het eerste bezoek huurschade vaststelde dan wordt tijdens dit tweede bezoek een tussentijdse plaatsbeschrijving uitgevoerd.

Als overlastveroorzaker woonbegeleiding weigert, wordt procedure tot uithuiszetting meteen opgestart.

Stap 9: Evaluatie door SHM en woonbegeleidingsdienst OCMW of CAW.

Als huurder positief evolueert, wordt de procedure stopgezet.  
Als huurder overlast blijft veroorzaken wordt procedure tot uithuiszetting opgestart.

### **8.10.1.2 BIJENKOMSTEN 2011**

#### **8 februari**

- Voorbereiding overlastprocedure
- Vergelijkende studie over werking sociale dienst in verschillende Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappijen

#### **21 maart**

- Ontwerp advies overlastprocedure De Mandel

#### **3 mei**

- Goedkeuring advies door alle leden
- Voorbereiding studiedag september

#### **7 juni**

- Mondelinge toelichting overlastprocedure voor bestuur van De Mandel.
- Planningsoverleg werking 2011-2012

#### **30 augustus**

- Voorbereiding studiedag HAR 19 september

- Start nieuw werkjaar HAR: voorbereiding advies nieuwe projecten De Mandel.

#### **18 oktober**

- Antwoord raad van bestuur op advies 'overlastprocedure'
- Voorbereiding advies nieuwe projecten De Mandel

#### **28 november**

- Definitieve checklijst 'nieuwe projecten' – advies voor raad van bestuur goedgekeurd
- Voorbereiding evaluatie herstellingenbeleid 2008

### **8.10.1.3 LEDEN 2011**

In 2011 startte de tweede termijn van de huurdersadviesraad. Dit wil zeggen dat alle leden opnieuw moeten voldoen aan de voorwaarden om lid te worden van de huurdersadviesraad. Wie opnieuw lid wilde worden, moest zich herinschrijven.

In 2011 zag de ledenlijst er als volgt uit:

Adyns Monique, André Xavier, Baeckelandt Camille, Bataillie Beni, Bello Bozena, Bouteca Paulette, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Desmet Freddy, Deswarte Nicole, Dewiele Alice, Huyghe Ludo, Rassalle Annick, Serlet Georgette, Six Donald, Vandevoorde Lucien, Van Gelder Wilfried, Vansteenkiste Christa, Verhaegen Hortense, Verscheure Jean-Pierre.

## **8.10.2 HET INFORMATIEBELEID**

In 2011 ontvingen alle nieuwe huurders een vernieuwde versie van de gele informatiebrochure. Dit boekje werd opnieuw doorgelicht en aangepast aan de huidige wetgeving. Huurders vinden er praktische informatie over de administratieve rompslomp die gepaard gaat met de verhuis en algemene informatie over sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel.

Naar jaarlijkse gewoonte werd de informatiebrochure 2011 opnieuw geanalyseerd en geëvalueerd door een groep huurders. Zij gaven adviezen over bepaalde onderwerpen. Op basis van hun advies werd de inhoud van de brochure samengesteld en in een nieuw kleedje gestoken.

De webstek van Tweezijdig bevat alle informatie over de dienst, de activiteiten, de huurdersadviesraad, de meldpunten en het informatiebeleid. Hiervoor gebeurt op regelmatige tijdstippen een update van de website. De leden van de huurdersadviesraad en de meldpunten vinden alle verslagen terug op de website. Andere bezoekers van de webstek kunnen de meeste brochures en folders digitaal opvragen.

## **8.10.3 MELDPUNTEN**

### **8.10.3.1 WERKING**

In 2011 zette de dienst Tweezijdig zijn samenwerking met de meldpunten verder. De meldpunten kunnen bij Tweezijdig terecht om kleine en grote problemen aan te kaarten. Op deze manier wenst De Mandel frustraties bij bewoners te voorkomen.

Om de meldpunten voldoende bij te staan worden ze 3 maal per jaar bijeengeroepen.

#### **Vrijdag 4 februari**

- Positieve invulling van het begrip leefbaarheid
- Hoe technische meldingen doorgeven in De Mandel?

#### **Dinsdag 9 augustus**

- Evaluatie communicatie tussen De Mandel en de meldpunten
- Enquête bij bewoners om meldpunt te evalueren

## Vrijdag 9 december

- Tevredenheidsenquête in St-Amandsstraat
- Evaluatie communicatie tussen De Mandel en de meldpunten

### 8.10.3.2 MELDPUNTEN

Op heden zijn 14 meldpunten actief in verschillende appartementscomplexen, nl.:

Gemeente	Gebouw	Meldpunt
Diksmuide	Patershoek	Baeckelandt Camille
Gits	Vleterwonen	Vandaele Tamara
Kortemark	De Kroon	Mispelon Martin
Lichtervelde	De Hoop	Bourgeois Sophie
Lichtervelde	Hof ter Fontaine	Vandooren Marleen
Poperinge	De Oude Kliniek	Mareel Machteld
Roeselare	Damberdshof	Lapeire Chris
Roeselare	De Schietspoele	Lefevere Emiel
Roeselare	Dumont Wyckhuysse	Dedeurwaerder José
Roeselare	Latour	Craeymeersch Marleen
Roeselare	Ons Geluk	Vanzielegheem Omer
Roeselare	Rijk der Zinnen	Derluyn Philippe
Roeselare	Sint-Amand	Vanhulle Johan
Roeselare	Sint-Elooisplein	Feys Norbert

## 8.10.4 BEWONERSVERGADERINGEN

### 8.10.4.1 21 FEBRUARI : ENERGIEJACHT DIKSMUIDE

In samenwerking met de gemeente Diksmuide nam De Mandel deel aan energiejacht. De doelgroep van het project waren 18 gezinnen uit de Bakkershoek, waarvan de woningen dringend toe waren aan energie-efficiënte renovatiewerken. Als voorbereiding op de beperkte renovatiewerken werden de bewoners attent gemaakt op hun dagelijks energieverbruik.

### 8.10.4.2 3 MAART: INFOVERGADERING LEERLINGEN BUSO

De leerlingen van BuSO St-Idesbald worden in hun laatste jaar voorbereid op de arbeidsmarkt en op de woonmarkt. Om het lessenpakket te vervolledigen willen ze deze kwetsbare jongeren al een beeld geven van wat er bestaat naast de private huurmarkt. Zo maken de leerlingen kennis met de werking van sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel. Hierdoor wordt de stap naar een sociale huisvestingsmaatschappij in de nabije toekomst gemakkelijker voor deze jongeren. Op de infovergadering krijgen ze antwoorden op vragen als:

- Wat is een sociale huisvestingsmaatschappij?
- Over welke woningen beschikt De Mandel?
- Wie kan zich inschrijven bij De Mandel?
- Hoelang moet je als kandidaat-huurder wachten?
- Wat bedraagt de huurprijs van sociale huurwoning bij De Mandel?

Om de uiteenzetting zo praktisch mogelijk te houden kunnen de jongeren al een inschrijvingsformulier invullen.

#### **8.10.4.3 28 MAART : SENIORENADVIESRAAD LANGEMARK-POELKAPELLE**

De seniorenadviesraad nodigt De Mandel uit om wat extra uitleg te geven over de werking van De Mandel en de op til zijnde projecten in de gemeente Langemark-Poelkapelle. Aan de hand van een PowerPoint wordt de procedure voor kandidaat-huurders uiteengezet en krijgen bewoners ook plannen te zien van de nieuwe projecten in hun gemeente.

#### **8.10.4.4 26 APRIL : ALGEMENE VERGADERING**

Het laatste jaar heeft de dienst Tweezijdig een poging gedaan om de huurders zoveel mogelijk te betrekken in de dagelijkse werking van De Mandel. Zo werden de leden van de huurdersadviesraad naar jaarlijkse gewoonte uitgenodigd op de algemene vergadering van 26 april.

#### **8.10.4.5 7 SEPTEMBER: BEWONERSVERGADERING DE MOKKER IN KOEKELARE**

In het kader van de geplande werken op De Mokker werden buurtbewoners uitgenodigd in een nabijgelegen parochiezaal. Op deze bewonersbijeenkomst stelden studiebureau Lobelle en architect Seys hun plannen voor. Daarna kwamen twee vertegenwoordigers van de huurdersadviesraad aan het woord. Op deze manier hebben enerzijds de bewoners zicht op de werking van de huurdersadviesraad, anderzijds kan de huurdersadviesraad kennis maken met de concrete werking van De Mandel bij grondige renovatiewerken.

#### **8.10.4.6 19 SEPTEMBER: DAGUITSTAP HUURDERSADVIESRAAD**

Leden van de huurdersadviesraad hebben vanuit hun positie zicht op wat De Mandel kan doen om de werking te verbeteren. Iedereen kent echter zijn eigen leefomgeving erg goed en weet wat de pijnpunten zijn van de wijk of het gebouw. Voor de leden van de huurdersadviesraad is het belangrijk dat ze over de grenzen van hun eigen leefomgeving kunnen kijken. Door kennis te maken met andere werkingen, woonwijken en gebouwen hopen we de werking binnen de huurdersadviesraad nog efficiënter te maken. Op maandag 19 september maakte de huurdersadviesraad kennis met drie totaal verschillende werkingen binnen het domein van De Mandel, nl.:

- VZW Sint-Lutgard-Rodenbachwijk in Roeselare
- De bewoners van residentie 'De oude kliniek' in Poperinge
- Het project buurtdiensten Bellewijk in Poperinge

#### **8.10.4.7 21 SEPTEMBER: INFOVERGADERING DAMBERDSHOF**

Stad Roeselare organiseerde een infovergadering naar aanleiding van bepaalde doorgevoerde beslissingen, nl.:

- Plaatsing van een sportkooi
- Aanpassing wegcode van de site, zodat foutparkeerders beboet kunnen worden
- Buurtsportdag
- Andere aanpak van het openbaar groen

Daarnaast is de aanwezigheid van dienst Tweezijdig er om antwoorden te geven op vaak gestelde vragen van bewoners.

#### **8.10.4.8 BEWONERSVERGADERINGEN NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUWEN**

Sinds 2011 is dienst Tweezijdig verantwoordelijk voor het organiseren van de bewonersvergaderingen bij ingebruikname van nieuwe appartementsgebouwen. Op deze vergaderingen wordt aan de hand van een PowerPoint-presentatie uitleg gegeven over de rechten, plichten, kosten,... die bij de huur van de appartementen van tel zijn. De vergaderingen vinden steeds plaats in aanwezigheid van de

verantwoordelijke werftoezichter en de dienst Tweezijdig. In 2011 vond de vergadering plaats in volgende appartementsgebouwen:

- Ter Klippe, Dadizele op 25 mei
- De Schietspoele, Roeselare op 14 september
- Dumont Wyckhuysse, Roeselare op 27 september
- Eekhoutstraat, Ardoos op 14 december

## **8.10.5 HUISBEZOEKEN**

Vanuit een preventieve invalshoek is begeleiding van nieuwe huurders van groot belang. Wanneer nieuwe huurders op een goede manier geïnformeerd en opgevolgd worden, bouwt De Mandel een stevige relatie uit met haar huurders. Dit biedt zowel voordelen voor De Mandel als voor de huurder. Met de huisbezoeken wil De Mandel een duidelijk zicht hebben op haar huurders en eventuele problemen in een vroegtijdig stadium detecteren en aanpakken. In 2011 vonden 82 huisbezoeken plaats bij huurders die hun woning ongeveer een jaar bewoonden. Huurders van nieuwe projecten worden opgevolgd door de verantwoordelijke werftoezichter.

## **8.10.6 RESEARCH ON RESIDENT INVOLVEMENT IN SOCIAL HOUSING**

Het Housing Quality Network voert een onderzoek uit naar bewonersparticipatie in de sociale huisvesting. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de Engelse sociale huisvestingsmaatschappij Hyde Housing Group. De studie heeft als doel om innovatieve en effectieve benaderingen van bewonersparticipatie in beeld te brengen. Hierbij wordt gefocust op drie Britse sociale huisvestingsmaatschappijen en 6 andere Europese sociale huisvestingsmaatschappijen, waarvan 2 Belgische bouwmaatschappijen.

Als casestudie in het Britse onderzoek wordt de dienst Tweezijdig in beeld gebracht. Hierbij gaan ze concreet de dienst Tweezijdig analyseren, maar ook Erna De Clerck wordt, als lid van de huurdersadviesraad, betrokken in het Britse onderzoek.

In de loop van 2012 wenst het Britse onderzoeksteam de studie 'Resident involvement in social housing in the UK and Europe' te publiceren.

## **8.11 VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN**

---

### **8.11.1 RISICOANALYSE**

#### **8.11.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?**

In de risicoanalyse maken 201 (205 in 2010) arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst.

Van de oorspronkelijke 1189 (1185 in 2010) risico's zijn er al 99 of 8% (8% in 2010) risico's geëlimineerd. 307 (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.

<b>37 handelingen</b>	<b>Arbeidsmiddelen</b>	<b>Risico's</b>
algemeen	35	162
werken in de schrijnwerkerij	22	140
verblijven in het atelier	17	100
installeren sanitair	16	64
kantoorbediendewerk	15	92
afbraakwerken	12	114
metselen	11	59
tuinieren	9	69
laden en lossen	8	38
herstellen houtconstructies	7	39
herstellen elektriciteit	4	12
herstellen hellende daken	4	21
behandelen gevels	3	29
herstellen platte daken	3	26
herstellen schrijnwerkbeslag	3	12
ontstoppen afvoerleidingen	3	16
schoonmaken	3	12
verplaatsingen op de weg	3	21
dichten kelders	2	4
herstellen leidingen (water, gas)	2	4
herstellen pleisterwerk	2	6
onderhouden wagen	2	3
schilderwerken	2	16
decoratie en interieurwerken	1	
herstellen goten	1	1
herstellen smeedwerk	1	7
herstellen vloeren	1	
leegmaken woning	1	5
nazichten in een woning	1	18
ontkalken toevoerleidingen	1	5
ontstoppen schoorstenen	1	
Plaatsen garagepoort	1	3
plaatsen faience	1	8
plaatsen glas	1	10
reinigen putten	1	6
werftoezichter	1	15
onbepaald		52
	<b>201</b>	<b>1189</b>

### 8.11.1.2 HOE VER STAAT DE RISICO-EVALUATIE ?

De risico-evaluatie is ongeveer voor 97% afgewerkt. Deze evaluatie is noodzakelijk zodat men een rangschikking kan maken van de risico's. Als hulpmiddel bij de evaluatie past de preventieadviseur de Kinney-methode toe. De Kinney-methode is vermoedelijk de meest gebruikte methode voor het indelen van de risico's. De methode van Kinney gaat ervan uit dat een risico 3 parameters heeft.

Waarschijnlijkheid:

de kans op het optreden van een ongewenst gevolg of schade bij afwezigheid van maatregelen en voorzieningen

Blootstelling:	de duur van de blootstelling aan het risico, waarbij men onderscheid maakt tussen enerzijds de duur of frequentie van de blootstelling en anderzijds het aantal blootgestelde personen.
Ernst:	de grootte van de schade die kan ontstaan

De risicograad, bepaald door het product van deze 3 parameters, maakt het mogelijk de gevaren te rangschikken. Zo krijgt men 5 risicoklassen. Deze risicoclassificatie omschrijft men als volgt.

Risicoklassen	Risicograad	
	Min	Max
Zeer hoog risico, stopzetten van de werken overwegen	400	
Hoog risico, onmiddellijk verbetering vereist	200	400
Belangrijk risico, verbetering vereist	70	200
Risico mogelijk, aandacht vereist	20	70
Risico, misschien aanvaardbaar	0	20

De kwantiteit van de risico's is niet van doorslaggevende aard maar de kwaliteit namelijk de risicograad volgens de Kinney-methode zal bepalen welke risico's voorrang krijgen bij de behandeling.

In de 2 tabellen hieronder is een rangschikking gemaakt van de hoogste risicograden per risicotype. Hierbij zijn bij 3 risicotype's nog onmiddellijk verbeteringen vereist. Deze verbeteringen krijgen momenteel de hoogste prioriteit.

Risicotype	Risico-evaluatie
valgevaar	270
brand- en ontploffingsgevaar	252
inademingsgevaar	150
breekgevaar	126
gevaar bij contact	126
klemgevaar	126
meesleurgevaar	126
algemeen gevaar	126
snijsgevaar	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

## 8.11.2 RISICOBEBEERSING

### 8.11.2.1 PERIODIEKE VERGADERING VEILIGHEID

De betrokkenheid van de arbeiders is vergroot door de vergadering veiligheid telkens te laten bijwonen door minstens één arbeider.

Rekening houdend met de rangschikking van de risico's zal de preventieadviseur periodiek voorstellen doen waar een vermindering van een risico kan gebeuren.

In de vergadering veiligheid bespreekt men de agendapunten. Hieruit volgt een beslissing. Na goedkeuring van het verslag van de vergadering veiligheid onderneemt men de nodige acties en controleert de preventieadviseur nadien.

In 2011 zijn er geen vergaderingen veiligheid geweest.

## 8.11.3 NETWERKVORMING

De preventieadviseur heeft in 2011 geen bedrijfsbezoeken uitgevoerd.

## 8.11.4 DE EXTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING

### 8.11.4.1 MEDISCHE ONDERZOEKEN

In 2011 zijn 25 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.

<b>Voornaam</b>	<b>Achternaam</b>	<b>Ploeg</b>	<b>Geb.datum</b>	<b>geslacht</b>	<b>M.O.datum</b>
An	Callemein	schoonmaaksters	10/04/1981	Vrouw	1/09/2011
Carine	Cardoen	schoonmaaksters	16/02/1964	Vrouw	1/09/2011
Carine	Decleir	schoonmaaksters	18/03/1965	Vrouw	1/09/2011
Christ	Maertens	schilderwerken	12/05/1972	Man	13/09/2011
Didier	Vanderperre	schilderwerken	1/11/1969	Man	13/09/2011
Dieter	Vanderperre	schilderwerken	31/08/1986	Man	13/09/2011
Evelien	Chys	kantoorbedienden	12/07/1982	Vrouw	13/09/2011
Fabian	De meyer	metsers/vloerders/dak	2/08/1962	Man	1/09/2011
Hendrik	Rabau	schrijnwerkers/timmerlieden	21/11/1953	Man	1/09/2011
Hilde	Smits	toezichters (bedienden)	17/02/1971	Vrouw	13/09/2011
Katleen	Vandevelde	kantoorbedienden	23/04/1966	Vrouw	13/09/2011
Kris	De Witte	schrijnwerkers/timmerlieden	28/01/1967	Man	1/09/2011
Kris	Rondelé	schrijnwerkers/timmerlieden		Man	1/09/2011
Mario	Decoene	schilderwerken	27/10/1968	Man	13/09/2011
Marnix	Meersdom	kantoorbedienden	30/01/1952	Man	3/10/2011
Mirose	Debaecke	kantoorbedienden	3/05/1958	Vrouw	13/09/2011
Nadine	Proot	schoonmaaksters	7/10/1966	Vrouw	1/09/2011
Noël	Cornette	metsers/vloerders/dak		Man	1/09/2011
Patrick	Boudry	huisbewaarders	2/01/1960	Man	1/09/2011
Roby	Dedrie	loodgieters/elektriciens	29/03/1963	Man	1/09/2011

Ronny	Verpoucke	schilderwerken	4/11/1954	Man	13/09/2011
Steffy	Espeel	schoonmaaksters		Vrouw	1/09/2011
Thera	Brugghe	toezichters (bedienden)	5/11/1970	Vrouw	13/09/2011
Wim	Delanghe	toezichters (bedienden)	11/04/1968	Man	13/09/2011
Yvan	Bouten	metsers/vloerders/dak	16/10/1958	Man	1/09/2011

#### 8.11.4.2 BEDRIJFSBEZOeken VAN IKMO

In 2011 zijn er geen bedrijfsbezoeken geweest.

### 8.11.5 OPLEIDINGEN EN ONDERHOUDSOPDRACHTEN

#### 8.11.5.1 VEILIGHEIDSINSTRUCTIEKAARTEN VOOR OPLEIDINGEN

Sinds 2003 is ook gestart met de opleiding van de arbeiders.

In 2011 is er opleiding gegeven over 57 instructiekaarten. De goede praktijk en gevaren staan beschreven in deze veiligheidsinstructiekaarten. De risicoposten waarvan opleiding is gegeven blijven beschikbaar voor de werknemers op de werkvloer. Er zijn 4 plaatsen waar men deze veiligheidsinstructiekaarten kan raadplegen. In de schrijnwerkerij en de refter voor de arbeiders en in de 2 burelen in de Botermarkt en de Groenestraat voor de bedienden.

Volgende opleidingen vonden plaats in 2011:

Datum	Risicoposten	Ploeg	VIK
6/12/2011	gevaren in het atelier	schilderwerken	A05
6/12/2011	nood bij ongeval in het atelier	schilderwerken	A07
6/12/2011	gereedschapskist	schilderwerken	G01
6/12/2011	ladders, nokladders, teleladders, plooiladders, . . .	schilderwerken	H01
6/12/2011	werken met de werkkledij en de PBM	schilderwerken	K01
6/12/2011	werken met de werkkledij en de PBM	schilderwerken	K12
6/12/2011	werken met gevaarlijke producten	schilderwerken	P01
6/12/2011	opslag van brandgevaarlijke producten	schilderwerken	P02
6/12/2011	propaangasflessen	schilderwerken	P06
6/12/2011	schilderwerken	schilderwerken	Q01
6/12/2011	elektrische verfafbrander	schilderwerken	Q02
6/12/2011	elektrische vloerstripper	schilderwerken	Q03
6/12/2011	werken langs of op de openbare weg	schilderwerken	U08
6/12/2011	roken tijdens het werk (rook, brand)	schilderwerken	Z02
6/12/2011	laden en lossen ; werkhouding (tillen, lasten, knieën)	schilderwerken	Z03
6/12/2011	pesterijen, geweld en ongewenst sexueel gedrag	schilderwerken	Z06
6/12/2011	medisch algemeen beleid	schilderwerken	Z07
6/12/2011	binnen gaan in een huurwoning	schilderwerken	Z11
6/12/2011	Communicatie met huurders (agressie)	schilderwerken	Z21
6/12/2011	nood bij ongeval in het atelier	schilderwerken	Z22
11/10/2011	ladders, nokladders, teleladders, plooiladders, . . .	huisbewaarders	H01
11/10/2011	brandstofmotor struikenmaaier	huisbewaarders	M05
11/10/2011	brandstofmotor kettingzaag	huisbewaarders	M06
11/10/2011	elektrische haagschaar	huisbewaarders	M07
11/10/2011	brandstofmotor bosmaaier tweetakt	huisbewaarders	M14

Datum	Risicoposten	Ploeg	VIK
11/10/2011	elektrische hakselaar	huisbewaarders	M15
11/10/2011	rugsproeier	huisbewaarders	M9
6/04/2011	transpalet	meerdere arbeiders	A10
6/04/2011	perslucht	meerdere arbeiders	A15
6/04/2011	gereedschapskist	meerdere arbeiders	G01
6/04/2011	ladders, nokladders, teleladders, plooiladders, . . .	meerdere arbeiders	H01
6/04/2011	rolstelling 10m (aluminium)	meerdere arbeiders	H02
6/04/2011	werken op hoogte met ladders	meerdere arbeiders	H03
6/04/2011	tegelsnijders	meerdere arbeiders	M11
6/04/2011	huren van een hoogwerker	meerdere arbeiders	H05
6/04/2011	elektrische heetwater hogedrukreiniger	meerdere arbeiders	M03
6/04/2011	brandstofmotor struikenmaaier	meerdere arbeiders	M05
6/04/2011	brandstofmotor kettingzaag	meerdere arbeiders	M06
6/04/2011	elektrische haagschaar	meerdere arbeiders	M07
6/04/2011	rugsproeier	meerdere arbeiders	M09
6/04/2011	elektrische slijpschijf (groot en klein)	meerdere arbeiders	M10
6/04/2011	brandstofmotor bosmaaier tweetakt	meerdere arbeiders	M14
6/04/2011	compressor mobiel	meerdere arbeiders	T02
6/04/2011	compressor vast 250 liter	meerdere arbeiders	T02
6/04/2011	elektrische slijpmolen	meerdere arbeiders	T04
6/04/2011	elektrische decoupeerzaag	meerdere arbeiders	T05
6/04/2011	elektrische reciprozaag	meerdere arbeiders	T05
6/04/2011	elektrische accu boormachine	meerdere arbeiders	T06
6/04/2011	elektrische accu klopboormachine	meerdere arbeiders	T06
6/04/2011	elektrische boormachine	meerdere arbeiders	T06
6/04/2011	elektrische klopboorhamer met beitels	meerdere arbeiders	T06
6/04/2011	elektrische klopboormachine (beitel)	meerdere arbeiders	T06
6/04/2011	herstellingen aan machines of installaties	meerdere arbeiders	U03
6/04/2011	huren van werkmachines	meerdere arbeiders	U10
6/04/2011	werken met brandstofmotoren	meerdere arbeiders	U12
6/04/2011	oprolhaspels, verlengkabel en stekkerdozen	meerdere arbeiders	U14
6/04/2011	werken met elektrisch gereedschap of machines	meerdere arbeiders	U14

### 8.11.5.2 VEILIGHEIDSCONTROLELIJSTEN VOOR ONDERHOUDSOPDRACHTEN

In 2011 zijn er geen controle- en onderhoudsopdrachten aan evenveel risicoposten uitgevoerd. De controle- en onderhoudsopdrachten aan arbeidsmiddelen voert de preventieadviseur nu zelf uit eventueel samen met een arbeider. Via deze onderhoudsprocedure kan men in één halve dag de arbeidsmiddelen van één ploeg afwerken. Hierbij blijft de inventaris per ploeg up-to-date. Het tijdsverlies is beperkt en de bijkomende administratie voor de arbeiders valt weg. Het tijdstip van dit groot onderhoud kan men zorgvuldig kiezen.

### 8.11.5.3 VEILIGHEIDSCHEURINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2011 zijn er 10 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de keuringen

**Toestellen**

**Periodiciteit**

Toestellen	Periodiciteit
24 liften	Jaarlijks
227 brandblustoestellen	Jaarlijks
28 brandhaspels	Jaarlijks
1 pressmachine	Jaarlijks
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks
1 kettingtakel, treklier en 1 ketting en 5 hijsbanden	jaarlijks, aanvaard door Van Hemelen
3 oprolhaspels, 5 verlengkabels en 1 licht	Jaarlijks
17 EHBO verbandkisten	Jaarlijks
2 verwarmingsinstallaties	jaarlijks
8 wagens, 5 vrachtwagens en 2 aanhangwagens	jaarlijks

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 24 liften

Gemeente	Straat	Aantal	Jaartal	Keuringsfirma
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	2	2010	ThyssenKrupp
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	1	1989	ThyssenKrupp
Kortemark	Markt 3	1	2009	Kone liften
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	1	2003	ThyssenKrupp
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	1	2003	ThyssenKrupp
Meulebeke	't Park 1	1	2006	ThyssenKrupp
Poperinge	Engelsstr. 3 en Gasthuisstr. 5	2	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	1	1984	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	1	1970	ThyssenKrupp
Roeselare	H. Hartstraat 9	1	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Mariastraat 21	1	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Meensesteenweg 56 en 58	2	2009	ThyssenKrupp
Roeselare	Polenplein 20	2	2006	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Amandsstraat 131 en 137	2	2006	Kone liften
Roeselare	Sint Elooisplein 36 en 38	2	1969	Kone liften
Roeselare	Zuidstraat 32	1	1969	ThyssenKrupp
Roeselare	Sint Rochusstraat 7	1	1996	ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	1	2002	ThyssenKrupp

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 227 brandblusapparaten

gemeente	straat	aantal	type	keuringsfirma
Ardoie	Kortrijksestraat 47	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Ardoie	Kortrijksestraat 49	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Ardoie	Kortrijksestraat 51	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Gasthuisstraat 2	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Gasthuisstraat 4	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Diksmuide	Sint Jansstraat 2	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Kortemark	Markt 3	7	brandblusapparaat	Aquaflam
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	5	brandblusapparaat	Aquaflam
Lichtervelde	Surmontstraat 1	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Meulebeke	't Park	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Poperinge	Engelstraat 3	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Poperinge	Gasthuisstraat 5	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Beverseardeweg 6	5	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof A1	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof A2	2	brandblusapparaat	Aquaflam

<b>gemeente</b>	<b>straat</b>	<b>aantal</b>	<b>type</b>	<b>keuringsfirma</b>
Roeselare	Biezenhof C1	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof C2	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof D1	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Biezenhof D2	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Botermarkt 30	11	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Groenestraat 224	11	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 101	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 103	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 97	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Hof van 't Henneken 99	2	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	M.L. Demeesterplein 3	6	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Mandellaan 362	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Mariastraat 21	7	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Polenplein 20	10	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 24	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 26	8	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	11	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Amandsstraat 31	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Amandsstraat 37	4	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Elooisplein 36	6	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Sint-Elooisplein 38	6	brandblusapparaat	Aquaflam
Roeselare	Spanjestaat 257	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	9	brandblusapparaat	Aquaflam
Torhout	Ravenhof 7	9	brandblusapparaat	Aquaflam
Zarren	Zarrenplein 5	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Zonnebeke	Langemarkstraat	3	brandblusapparaat	Aquaflam
Zonnebeke	Weegbrug	3	brandblusapparaat	Aquaflam

In onderstaande lijst ziet u een overzicht van de 28 brandblushaspels

<b>gemeente</b>	<b>straat</b>	<b>aantal</b>	<b>type</b>	<b>keuringsfirma</b>
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	1	brandhaspel	Aquaflam
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	5	brandhaspel	Aquaflam
Lichtervelde	Surmontstraat 1	4	brandhaspel	Aquaflam
Poperinge	Engelstraat 3	4	brandhaspel	Aquaflam
Poperinge	Gasthuisstraat 5	4	brandhaspel	Aquaflam
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	2	brandhaspel	Aquaflam
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	3	brandhaspel	Aquaflam
Torhout	Ravenhof 7	5	brandhaspel	Aquaflam

## 8.11.6 ALLERLEI

### 8.11.6.1 ARBEIDSONGEVALLEN

In 2011 zijn er 3 (2 in 2010) kleinere arbeidsongevallen gebeurd.

Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2011:

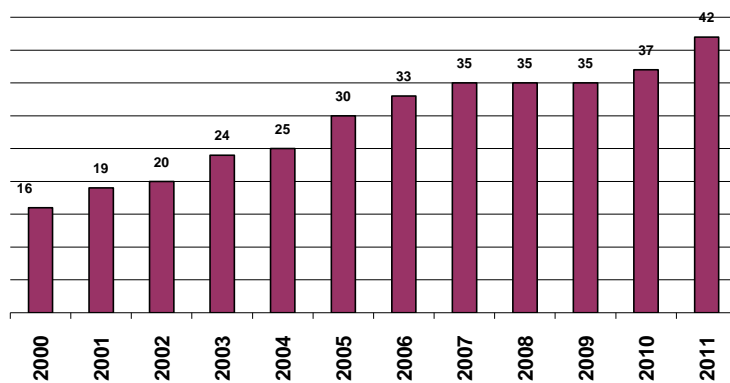
<b>Werknemer</b>	<b>Ploeg</b>	<b>A/B</b>	<b>Datum</b>	<b>Tot</b>	<b>Letsel</b>
Patrick Boudry	huisbewaarder	Arb	20/01/2011	01/06/2011	beenbreuk rechter onderbeen
Fabian De meyer	metselaar	Arb	9/05/2011	16/05/2011	verrekking zijkant rechter dijbeen

Werknemer	Ploeg	A/B	Datum	Tot	Letsel
Didier Vanderperre	schilders	Arb	15/06/2011	16/08/2011	linker polsbreuk

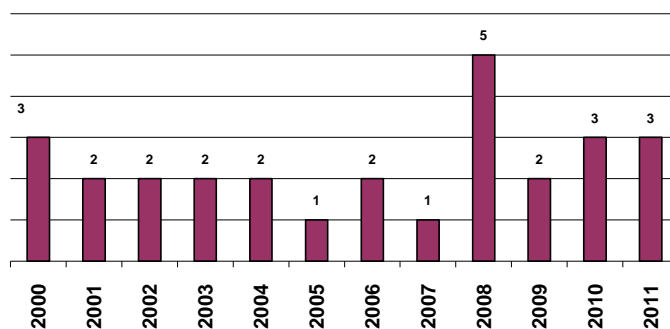
De 4 belangrijkste parameters waarmee men de veiligheid in de onderneming kan bepalen en die men kan vergelijken zijn samengebracht in één enkele grafiek gebaseerd op de gegevens van de laatste 5 jaar. Als de grootste waarde hiervan 100 % is dan ziet men volgende evolutie in de veiligheid:

- het aantal werknemers is gestaag gestegen van 16 in 2000 naar 42 in 2011.
- het aantal ongevallen is hierbij gelijk gebleven van 3 in 2000 naar 3 in 2011.
- de frequentie van de ongevallen is na 7 jaren van daling 120 in 2000 naar 65,2 in 2001 naar 34,0 in 2009 opnieuw licht gestegen naar 48.62 in 2010
- bvb. bij een frequentiegraad van bvb. 75 loopt een werknemer met een carrière van 40 jaar 1 ongeval op om de 8 jaar.
- de globale ernst van de ongevallen kende hierbij in 2008 een slecht hoogtepunt, maar is in 2010 opnieuw zeer laag gedaald, wat goed is.

### Aantal Werknemers

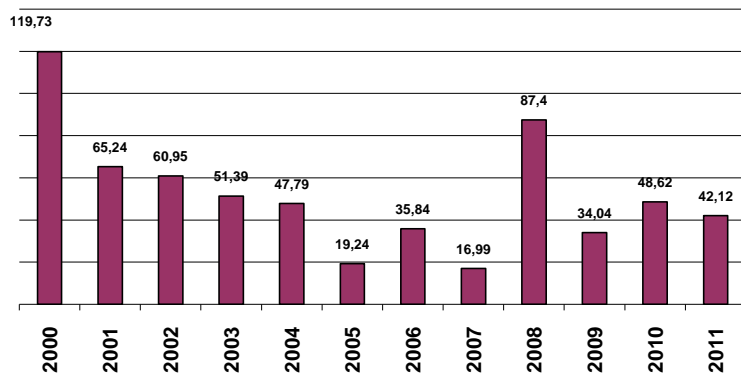


### Aantal Ongevallen

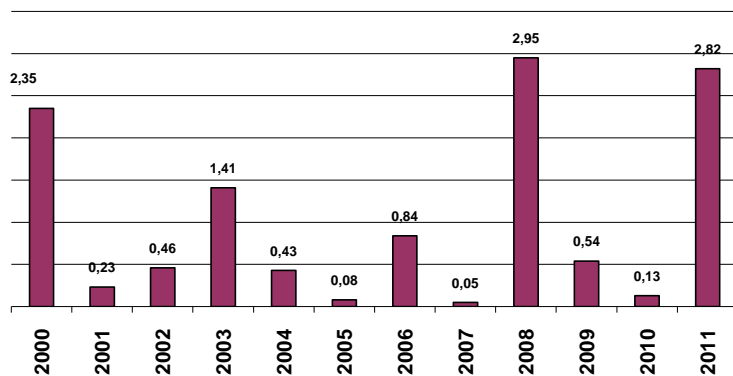




## Frequentie



## Ernst



Op de grafiek hierboven merken we een duidelijke evolutie naar een veiliger sociale bouwmaatschappij. Maar vorig jaar is de situatie erg verminderd.

Het aantal werknemers is opnieuw fors gestegen. De frequentie (het aantal ongevallen per werknemer) is in 2011 normaal gedaald. De ernst (de dagen werkonbekwaamheid) is in 2011 erg gestegen door 2 ernstige ongevallen met langere afwezigheid.

### 8.11.6.2 AANKOOP NIEUWE RISICOPOSTEN

In 2011 zijn er 3 nieuwe machines met nieuwe risico's aangeschaft. De 3 nieuwe machines zijn een reciprozaag, een vloerstripper, een lamineerapparaat en een triangelbrug.

### 8.11.6.3 INDIENSTSTELLINGEN

De technische arbeidsinspectie meldde in november 2003 dat de preventieadviseur de indienststellingsverslagen prioritair moet opmaken. Deze indienststellingsverslagen zijn nodig bij gemechaniseerde machines met bewegende delen. De Mandel beschikt over 93 van dergelijke machines. Momenteel zijn al 62 indienststellingen door de preventieadviseur uitgevoerd. 31 zijn er nog niet uitgevoerd.





# FINANCIEEL



## 9 FINANCIËEL

### 9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

#### 9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2010 EN 31.12.2011

	2010	2011
Gebouwen	204.923.177,94	241.846.440,56
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	2.690.081,17	5.589.011,00
Administratieve en comm.gebouwen	0,00	152.336,16
Installaties centrale verwarming	8.963.261,46	10.641.576,47
Liften	221.507,73	244.032,73
Waterverwarmers	690.517,60	708.641,05
Ventilatie	111.831,90	111.831,90
Andere gebouwen	1.020.074,04	1.020.074,04
SUBTOTAAL	218.620.451,84	260.313.943,91
Afschrijvingen	-47.039.132,48	-51.815.805,72
SUBTOTAAL	171.581.319,36	208.498.138,19
Onbebouwde gronden	24.226.046,04	28.935.071,47
Bebouwde gronden	26.740.697,15	30.404.192,89
<b>TOTALE BOEKWAARDE</b>	<b>222.548.062,55</b>	<b>267.837.402,55</b>

#### 9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 37.758.632,31 (€ 34.770.801,33 vorig jaar) en heeft betrekking op ruim 100 projecten :

Rumbeke St Rochusstraat fietsenberging	843,61
Roeselare O.L.Vrouwstraat St.Hubrechtstraat	469.153,62
Beselare Geluwestraat 8 w 2 app vervangingsbouw	65.874,82
Roeselare Ardoisesteenweg Mandellaan 19 app vervangingsbouw	2.728,75
Poperinge Bomenstraat Bellewijk fase 8 – 22 w nieuwbouw	1.838.949,97
Roeselare St.Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	149.554,98
Nieuwkapelle Nieuwkapellestraat 8 w nieuwbouw	696.922,90
Roeselare Collievijverpark fase 2 – 40 sen.app vervangingsbouw	1.463.388,83
Zonnebeke Langemarkstraat Hof van Brabant	23.938,19
Zonnebeke Langemarkstraat Albertstraat NMBS 25 huurw	40.475,71
Meulebeke Wetstraat Pittemstraat 13 app 1 w vervangingsbouw	17.519,57
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sanering	223.604,58
Ardooi Eekhoutstraat 19-29 fase 1 – 18 app vervangingsbouw	493.634,20
Rumbeke BLP Maria Linde – 16 app	40.760,62
Roeselare Prins Albertstraat Spoorweglaan 20 w nieuwbouw	2.418.034,86
Houthulst Broeders Xaverianenstraat 13 app	1.196.288,38
Staden St.Jansstraat – 16 app	303.969,93
Rumbeke Dweersstraat fase 2 – 28 app nieuwbouw	51.034,46
Poelkapelle Kapelmeers – 10 woningen	24.387,14
Staden Oude Tramweg fase 2 – 12 huurwoningen	1.138.118,02
Roeselare Cichoreistraat – 7 app	22.255,16
Hooglede Marktplaats 12 app	7.011,53
Houthulst Kerkstraat Printaniastraat 4 w	242.185,83
Oudenburg Ettelgemsestraat 34 app 4 w nieuwbouw	13.929,89
Langemark Boterbloemstraat 24 huurw	9.116,17
St.Eloois Winkel Dorpsplein 21 app vervangingsbouw	1.144.796,30

Lichtervelde Statiestraat De Hoop – 9 app nieuwbouw	117.971,27
Lichtervelde E.Claeslaan fase E – 7 huur	24.270,69
Staden Blommenwijk fase 1 – 4 huur	16.655,99
Oostnieuwkerke Kouter – 8 woningen nieuwbouw	1.054.426,86
Langemark Blikstraat 24 vervangingsbouw	5.927,81
Torhout Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 w nieuwbouw	52.772,07
Moorslede Gentstraat – 19 huur	5.008,70
Torhout Amazonestraat – 18 huur	23.671,89
Torhout Elbestraat – 10 w nieuwbouw	3.025,00
Oostnieuwkerke Slijperstraat Spanjestraat 10 huur	18.449,44
Roeselare Siberië Gitsestraat Bobijnstraat 18 w vervangingsbouw	223.381,86
Poperinge Keikopwijk 11-20-28 – 3 woningen renovatie	684,46
Roeselare Zuidmolenkwartier fase 1	21.798,79
Roeselare Zuidmolenkwartier fase 2 Kasteelstraat St.Elooisstraat	610.084,39
Roeselare Mandelkwartier Herentalslaan 11 w	1.420.309,14
Roeselare Meiboomkwartier 29 w renovatie en 8 w vervangingsbouw	114.818,86
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg verffabriek sloop	316.108,93
Roeselare Noordpark 48 app vervangingsbouw	909.950,82
Torhout koer Vanthuylne – 36 app	1.464,10
Zarren Stadenstraat De Kring – 2 app + 12 w	83.387,38
Torhout Amazonestraat 4 w nieuwbouw	181.830,97
Meulebeke Tuinwijk 15 vervangingsbouw	22.694,70
Roeselare St.Elooisplein hellend vlak	72.227,71
Poperinge Bellestraat 9 w + 6 app	24.336,43
Lichtervelde F.Timmermanslaan 4 w nieuwbouw	11.662,73
Roeselare H.Consciencestraat H.Horriestraat – 16 app	2.102.626,39
Langemark Boterbloemstraat – 11 w	14.125,30
Langemark St.Juliaanstraat 1-3 – 11 app vervangingsbouw	548.727,50
Oostnieuwkerke Noordstraat 20 renovatie	1.706,50
Oostnieuwkerke Westrozebekestraat 57 renovatie	1.593,83
Rumbeke leperseweg 41 en 65 vervangingsbouw	249.270,79
Roeselare Meensesteenweg 482 en 486	58.246,94
Langemark Kerkstraat Madonna – 10 w	217.531,97
Houthulst Sint Hubertusstraat 16 en 18 renovatie	2.089,54
Staden Blommenwijk fase 2 – 12 huur	30.283,26
Rumbeke Knokuilstraat 40 app	2.323,20
Koekelare De Mokker Tuinwijk 26-44 – 12 w	2.093,97
Oostnieuwkerke Engels Hof 6 w vervangingsbouw	20.612,35
Roeselare Groenestraat burelen	2.371.022,89
Oostnieuwkerke Ondankstraat 10	85.557,56
Torhout Leopoldstraat 4 w renovatie	13.438,42
Rumbeke Blinde Rodenbachstraat 136 vervangingsbouw	81.408,09
Meulebeke Astridlaan Kerkemeersen fase 1 – 46 app	5.501.708,32
Zonnebeke Guido Gezellelaan 6 w	3.863,75
Roeselare St.Elooisplein 34 w sloop	1.281,60
Roeselare Brugsesteenweg 69-71 – 28 app nieuwbouw	1.321.843,71
Oostnieuwkerke Noordstraat 10 renovatie	2.140,28
Emelgem Prinsessestraat Kouterweg 6 huur	7.303,19
Hooglede Amersveldestraat 75 – 4 app nieuwbouw	1.871,77
Torhout Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat 23 w renovatie	34.958,18
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 23 huur	12.022,88
Emelgem Prinsessestraat klooster 31 app nieuwbouw	83.136,37
Staden leperstraat 8 app 12 duplex vervangingsbouw	2.263.862,28
Meulebeke Kerkemeersen fase 2 – 24 app	1.889.470,52
Torhout Kloosterstraat Wijnendale – 16 app en 3 w	12.161,64
Gits Bruggesteenvweg Stationsstraat – 14 app	43.123,67
Roeselare Wolstraat Vijverhof 50 app nieuwbouw	1.089,00
Ledegem Stationsstraat – 3 app	852,00
Roeselare Rijselstraat 24 – 9 app vervangingsbouw	30.764,70
Diksmuide Ijzerlaan Gasthuisstraat Le Méridien – 27 app	2.783.927,32
Poperinge Korte Reningelststraat 10 en 32 vervangingsbouw	16.588,03
Roeselare Sparstraat 23 w renovatie	5.080,00

Koekelare Tuinwijk 14	407,64
Ledegem Stationsstraat 37 – slopen café De Zon	9.945,68
Roeselare Ardoisesteeweg Koornstraat fase 2	65.300,01
Roeselare Achiel Denysstraat fietsenberging	7.411,25
Roeselare Koornstraat 21 – 4 huurwoningen	14.278,00
Roeselare Rodenbachwijk fase IV – Sneysensstraat 36 huurw	41.946,24
Roeselare Mandellaan 54	196.109,54
Hooglede Kleine Stadenstraat 20 huur	338,20
Beveren Deken Wallaertstraat – 8 app	19.204,66
Rollegem-Kapelle Bogaardwegel – 4 w	4.777,77
Staden Sint-Jansstraat 16 – sloop	2.101,64
Moorslede Passendaalsestraat – 8 huurwoningen	30.999,88
Roeselare Groenestraat – lot hvac brandbestrijding	90.035,78
Roeselare Groenestraat – lot afwerking	13.986,46
Roeselare Krekelstraat 39-41	441,87

### 9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Meulebeke C – 22 koopwoningen ‘goet te Potente’	1.792.232,12
Ruiselede – 20 koopwoningen Ommegangstraat	621.068,96
Staden – 6 koopwoningen Wankaerdelaan fase 2	584.061,89
Staden – 16 koopwoningen Blommenwijk fase F	26.775,67
Torhout – 4 koopwoningen Amazonestraat fase 2	4.789,84
Zonnebeke – 24 koopwoningen Langemarkstraat	7.686,32
Ruiselede – 6 koopwoningen Ommegangstraat fase 2	1.923,92
Staden – 1 koopwoningen Blommenwijk fase F2	2.085,63
Wielsbeke – 7 koopwoningen Boffonstraat	11.418,52
Lichtervelde – 5 koopwoningen E.Claeslaan fase F	17.913,07
Moorslede – 22 koopwoningen Gentsestraat	4.793,01
Dadizele – 10 koopwoningen Kapelleveld fase 2	3.741,33
Oostrozebeke – 12 koopwoningen Ettingen	2.216,46
Oostrozebeke – 25 koopwoningen Palingstraat	1.695,00
Poperinge – 12 koopwoningen Bomenstraat	544.631,24
Ooigem – 8 koopappartementen Voetweg	16.598,32
Oostnieuwkerke – 11 koopwoningen Slijperstraat	9.317,89
Emelgem – 6 koopwoningen Prinsessestraat	4.526,76
St.Eloois-Winkel – 6 koopwoningen De Hoogte	22.431,65
Roeselare – 40 koopwoningen Dumont Wyckhuyze fase 2A	80.661,45
Torhout – 6 koopwoningen Seinestraat	177,62
Zarren – 6 koopwoningen Stadenstraat De Kring	6.280,45
Meulebeke – 11 koopwoningen Kerkemeersen F 2	1.114.993,88
Gits – 14 koopappartementen Stationsstraat	49.895,12
Hooglede – 20 koopwoningen Kleine Stadenstraat	279,50
<b>TOTAAL</b>	<b>5.070.951,96</b>

### 9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Langemark – Boterbloemstraat 4 w	88.798,88
Poperinge – Sint Andrieshof 12 w	1.095.035,35
St.Eloois-Winkel – Tuileboomstraat 8 w	1.002.983,05
Rollegem – Leliestraat 7 w	119.668,29
<b>TOTAAL</b>	<b>2.306.485,57</b>

## 9.2 BEHEERSVERGOEDING VOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

---

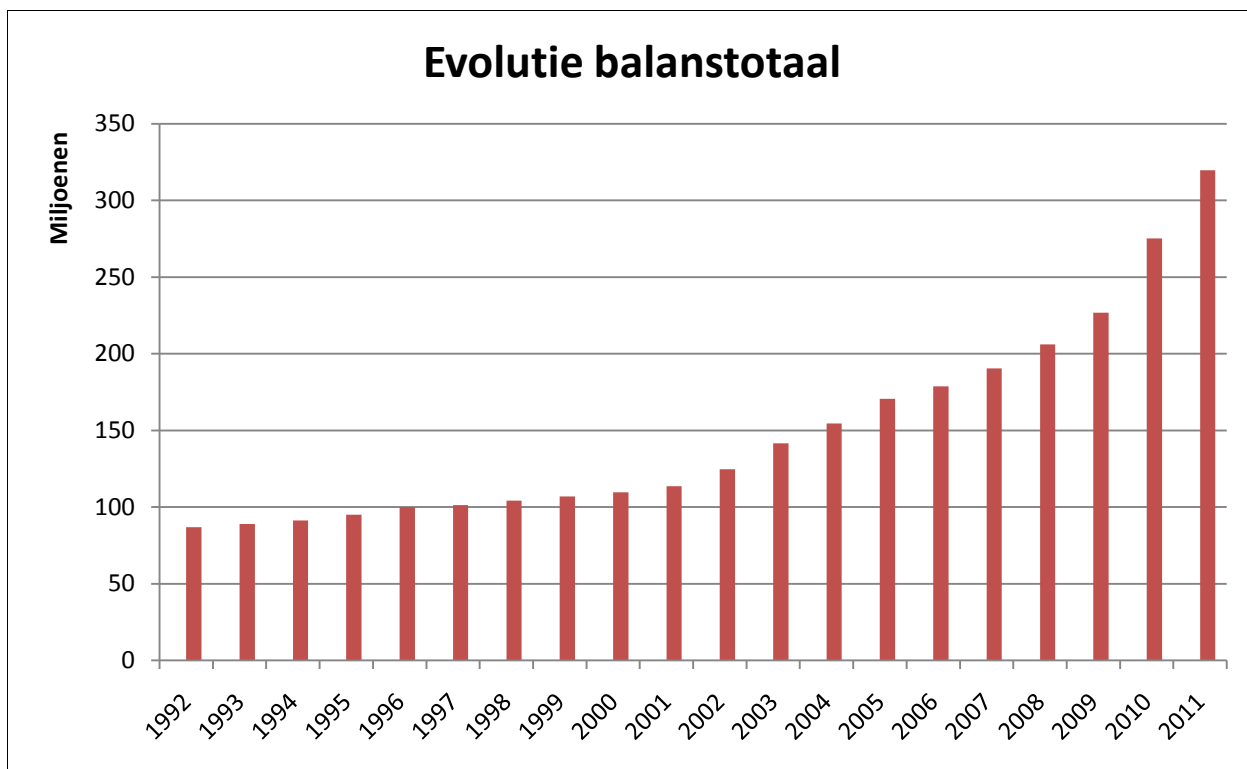
De vergoeding die de Mandel aan de VMSW betaalde als honorering van de beheersprestaties beliep voor 2011 € 319.909,24.

## 9.3 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1992- 2011

---

<b>jaar</b>	<b>balanstotaal</b>
1992	€ 86.807.510,50
1993	€ 88.973.469,02
1994	€ 91.345.415,01
1995	€ 95.035.103,81
1996	€ 99.943.306,75
1997	€ 101.336.790,62
1998	€ 104.269.941,60
1999	€ 106.998.715,29
2000	€ 109.677.968,83
2001	€ 113.654.679,08
2002	€ 124.628.209,55
2003	€ 141.603.477,59
2004	€ 154.507.615,91
2005	€ 170.675.645,96
2006	€ 178.828.259,28
2007	€ 190.364.450,61
2008	€ 206.040.346,97
2009	€ 226.742.877,84
2010	€ 275.239.480,30
2011	€ 319.772.165,06

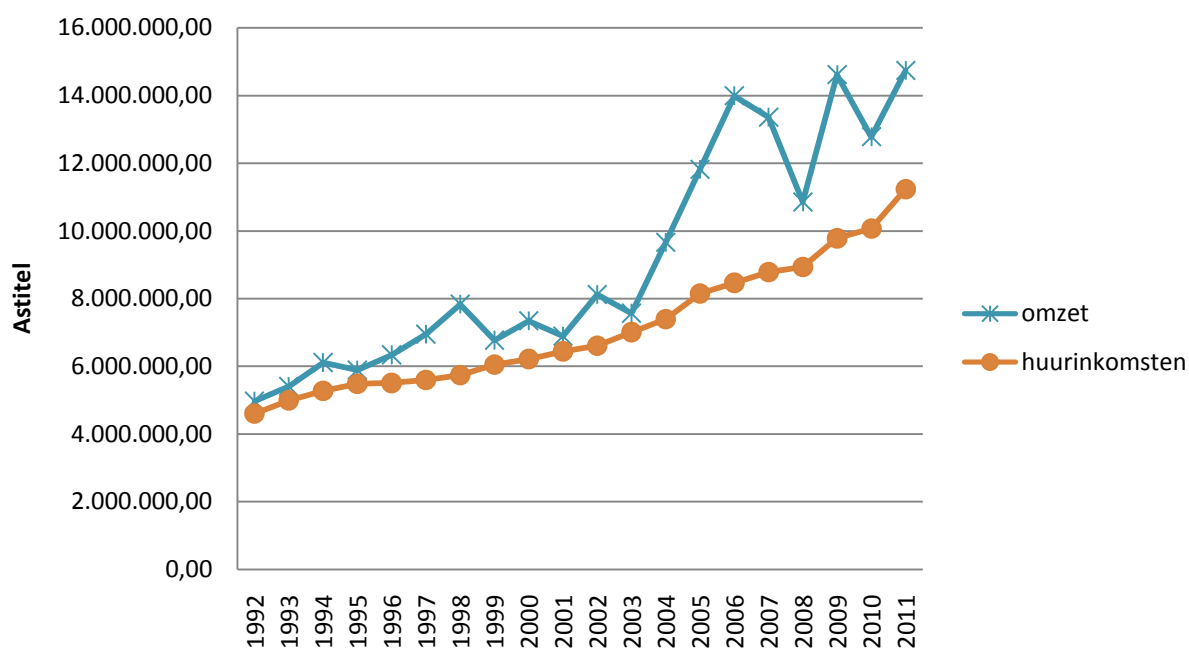




## 9.4 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1992 -2011

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
1992	€ 4.973.542,89	€ 4.608.896,60
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

## Evolutie van huurinkomsten en omzet per jaar



## 9.5 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het resultaat van het boekjaar 2011 bedraagt € 33.217,11. Na twee boekjaren met een negatief resultaat, toont de jaarrekening van De Mandel opnieuw een positief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
1992	888.974,27
1993	1.711.676,53
1994	1.750.865,64
1995	1.775.131,30
1996	433.064,34
1997	499.920,77
1998	1.361.883,50
1999	1.289.957,61
2000	1.092.349,61
2001	783.720,33
2002	408.358,07
2003	1.103.950,19
2004	902.002,37
2005	2.114.208,18
2006	1.681.285,87
2007	2.573.975,65
2008	550.662,28
2009	-143.248,86
2010	-635.088,95
2011	33.217,11

## 9.5.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2008	2009	2010	2011	2011 tov 2010
<b>UITGAVEN</b>					
Verzekeringen	147.417,07	209.389,90	142.227,27	225.012,87	+82.785,60
Personeelskosten	1.655.544,90	1.864.191,73	2.008.210,19	2.284.989,67	+276.779,48
Afschrijvingen	3.286.313,77	3.808.656,13	4.340.836,05	5.373.839,27	+1.033.003,22
Onr. voorh. en belastingen	951.633,83	970.969,79	1.110.290,03	1.004.719,98	-105.570,05
Intrest en leningen	2.719.700,00	2.816.512,73	3.245.507,56	3.197.894,88	-47.612,68
Onderhoudskosten	1.677.471,66	1.761.238,45	1.684.934,76	1.854.008,67	+169.073,91
Kantoor en adm. Kosten	200.563,70	315.740,14	324.802,21	199.685,82	-125.116,39
voorziening O & H	190.124,80	292.214,01	-19.763,51	- 62.648,24	-42.884,73
<b>INKOMSTEN</b>					
Huishuren	8.939.583,97	9.782.823,22	10.070.342,14	11.232.894,51	+1.1162.552,37
Recup. van kosten	971.552,13	1.170.215,52	1.265.693,40	1.363.527,60	+97.834,20
Financiële opbrengsten	1.231.048,85	552.053,71	467.499,23	558.228,35	+90.729,12

De uitgaven voor verzekeringen zijn fors gestegen. Grootste stijgingen zijn de premies voor verzekering ABR (€ 20.000) brandverzekering (€ 17.000), verzekering B.A (€ 10.000).

De personeelskost is toegenomen door toename van het personeelsbestand. In de loop van 2011 werden 3 bedienden en 4 arbeiders aangeworven. Er verliet één poetsvrouw de maatschappij. Bovenop zorgt de indexatie en de tweejaarlijkse verhoging van de weddeschalen van de bedienden voor een stijging van de personeelskost.

De afschrijvingen zijn fors toegenomen (25 voorlopige opleveringen voor ruim 250 woongelegenheden) en de provisie voor onroerende voorheffing werd iets lager geraamd. De intresten en leningen zijn gedaald vooral door de daling van de intresten van het oud financieringssysteem.

De onderhoudskosten van het patrimonium zijn gestegen met 200.000 euro.

De voorzieningen voor grote herstelling- en onderhoudswerken worden aangelegd op basis van een onderhoud- en herstelplanning. De vroegere samenstelling ten belope van 10% van de basishuren wordt niet meer toegepast vanaf het boekjaar 2007. Op basis van de 5-jaarlijkse onderhoudsplanning bedraagt de huidige voorziening 2.653.319,00 €. Dit is een vermindering van ongeveer € 60.000 tegenover vorig jaar.

Aan de opbrengstenzijde worden drie grote posten belegd. De opbrengst van huren is dit jaar fors toegenomen. Er werden iets meer kosten gerecupereerd dan vorig jaar.

De financiële opbrengsten zijn gestegen door de stijgende intrestvoeten op onze r/c bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de andere financiële instellingen.



# ALGEMENE VERGADERING



## **10 ALGEMENE VERGADERING**

De dagorde bepaalt volgende punten

### **10.1 GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING**

---

Overeenkomstig artikel 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 24 april 2012 om 18.00 uur.

### **10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG**

---

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2011, 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 2011, worden, na het verstrekken van de nodige uitleg, ter goedkeuring voorgelegd.

### **10.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS**

---

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de BVBA Van Cauter – Saeys, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2011.

### **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 2011.

### **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 2011.

### **10.7 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN**

---

In 2011 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, terug door De Mandel te laten inkopen.

## **10.8 OVERNAME VAN AANDELEN**

---

In 2011 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een andere persoon.

## **10.9 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT**

---

In 2011 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan BVBA Van Cauter – Saeys buiten het mandaat van commissaris.

## **10.10 BENOEMEN BESTUURDERS**

---

Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders :

- Mevrouw Griet Coppé als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- De heer Daniël Vanpoucke als vertegenwoordiger van de andere aandeelhouders
- De heer Pol Vandenbulcke als vertegenwoordiger van de provincie West- Vlaanderen
- De heer André Pieters als vertegenwoordiger van de andere aandeelhouders
- De heer Luc Vullers als vertegenwoordiger van de andere gemeenten.

Overeenkomstig artikel 31 van de statuten stelt de raad van bestuur de herkiezing voor van volgende personen als bestuurder tot de algemene vergadering van het jaar 2017:

- Mevrouw Griet Coppé als vertegenwoordiger van de stad Roeselare
- De heer Daniël Vanpoucke als vertegenwoordiger van de andere aandeelhouders
- De heer Pol Vandenbulcke als vertegenwoordiger van de provincie West- Vlaanderen
- De heer André Pieters als vertegenwoordiger van de andere aandeelhouders
- De heer Luc Vullers als vertegenwoordiger van de andere gemeenten.

Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders. De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten.

## **10.11 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.**

---

### **10.11.1 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.

Na de financiële planning bleek echter dat dit systeem zorgt voor sterke tekorten in de (nabije) toekomst voor de maatschappij. Structurele tekorten die niet zullen opgelost worden door het nieuwe NFS3-financieringssysteem dat momenteel uitgewerkt wordt door de Vlaamse Overheid, aangezien dit nieuwe systeem hoogstwaarschijnlijk enkel zal gelden voor de nieuwe projecten.

De Mandel wordt met andere woorden in de nabije toekomst sterk afhankelijk van de GSC, de Gewestelijk Sociale Correctie.



In 2010 heeft De Mandel beroep kunnen doen op deze subsidie, weliswaar voor een beperkt bedrag. Aangezien de structurele afhankelijkheid van de GSC in de komende jaren steeds groter zal worden, zou het te ontvangen bedrag via de GSC ook moeten stijgen.

Doch, de berekeningswijze van de GSC zal opnieuw worden aangepast, om de betaalbaarheid ervan voor de Vlaamse Overheid te garanderen, waardoor het weinig waarschijnlijk lijkt dat de subsidie deze tekorten zal dekken, aangezien de nieuwe berekeningsmethode nog minder zal stroken met de werkelijkheid als de oude berekeningswijze.

### **10.11.2 NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224 TE ROESELARE**

In het najaar van 2012 zullen alle personeelsleden van De Mandel gehuisvest worden in de kantoren in de Groenestraat 224 te Roeselare. De bouw van deze kantoren betekende en betekent nog steeds een belangrijke investering voor De Mandel.

### **10.11.3 DE AANKOOP VAN GRONDEN – DOORLOOPTIJD PROJECTEN**

Het NFS2-systeem dat van kracht is sinds 2008 voorziet voor de aankoop van gronden of gebouwen een marktconforme lening (overbruggingskrediet) op 10 jaar. Deze lening gaat over naar een renteloze lening bij gunning van de werken

Gezien de hoge grondprijzen is voor (middel)grote projecten een aankoop met eigen middelen zo goed als onbetaalbaar. De Mandel zal daarom steeds opteren voor een marktconforme lening aan de VMSW met een hoge rentevoet.

De achterliggende gedachte van deze hoge rentevoeten is de SHM stimuleren om de doorlooptijd van een project te versnellen. Op het moment van de gunning wordt de lening immers renteloos. Deze redenering gaat voorbij aan het feit dat de gunning van een project ook door externe factoren vertraging kan oplopen: de uitvoering van wegeniswerken, wijzigingen in het BPA, wijziging van de projectinvulling op vraag van het gemeentebestuur,... Op deze factoren heeft de SHM vaak geen vat.

De vraag is of het opleggen van een zwaardere financiële leninglast aan de maatschappijen wel de juiste methode is om de SHM te stimuleren. SHM's die veel verwervingen doen, worden op deze manier eerder gestraft dan beloond voor hun inspanningen.

Een alternatief voor de maatschappij is er niet: de aankoop van de gronden financieren met een externe lening kan, maar dan is voor de bouw geen NFS2-financiering mogelijk.

### **10.11.4 RENOVATIESTOP**

Op 5 maart 2012 kondigde de VMSW aan dat er onvoldoende budget is om alle renovatieprojecten te financieren. De VMSW zag zich genoodzaakt om een algemene stop toe te passen mbt nieuwe aanbestedingen in door de VMSW gefinancierde renovatiedossiers vanaf 6 maart 2012.

De resterende projecten zal de VMSW prioriteren op basis van een objectieve aanstiplijst. Indien een sociale huisvesting een renovatieproject, dat niet wordt weerhouden door de VMSW, alsnog wenst verder te zetten, dan dient de SHM dit te financieren met eigen middelen.

Er is geen stop voor projecten met verdeelsleutel (nieuwbouw, vervangingsbouw eigen patrimonium, goede woningen, sociale last, CBO).

### **10.11.5 BUDGETOVERSCHRIJDINGEN NFS2 EN PROJECTEN ZONDER NFS2**

Ook de budgetoverschrijdingen van NFS2-leningen en projecten waarvoor geen lening kan worden verkregen (afzonderlijke garages, infrastructuurwerken,...) blijven zorgen voor de druk op de eigen financiële middelen.

Naar aanleiding van de verscheidene stadia in de adviesprocedure van de VMSW worden de sociale huisvestingsmaatschappijen op meerdere tijdstippen op de hoogte gebracht van het financieringsplafond van het geadviseerde project.

In meerdere gevallen blijkt het NFS2-plafond echter ontoereikend voor de financiering van het desbetreffende project.

Concreet betekent dit dat de SHM het project niet volledig kan financieren via een NFS2-lening en bijgevolg voor het tekort dient bij te springen door het afsluiten van een marktconforme lening of via betaling met eigen middelen.

Een belangrijke reden is, dat binnen het huidige NFS2 niet alle onderdelen van het bouwproject meegefinancierd worden. Het financieringsbudget wordt immers bepaald aan de hand van forfaitaire bedragen die toegekend worden per type woning, afhankelijk van het aantal slaapkamers. Dit budget wordt aangevuld met forfaitaire prijzen voor o.a. ondergrondse en/of bovengrondse parkeerplaatsen, afbraakwerken en liften.

Zonneboilers, toegangscontrolesystemen maar ook extra voorzieningen zoals grotere garages, extra terrassen of esthetische accenten passen echter niet in het NFS2-budget en dienen derhalve gefinancierd te worden met eigen middelen of via een marktconforme lening.

Doch de minister pleit er steeds meer voor dat SHM's investeren in energiebehoud en duurzaamheid. Hier is wel een meerinvestering voor vereist, terwijl de energiewinst ingevolge deze meerinvestering volledig naar de huurder gaat.

## 10.12 CORPORATE GOVERNANCE

---

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance ( transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid ).

In 2011 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 53.747,38 (tegenover € 57.513,12 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 2.957,58 (tegenover € 2.580,32 vorig jaar).

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

# VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB



# UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 10 APRIL 2012

### 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 2011 wordt er geen dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur hebben hierbij vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen er steeds op gericht waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2011 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 2011 werd een bedrag van € 3.194.443,07 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.284.989,67.

Voor eensluidend verklaard,

Brecht Vermeulen  
Directeur



# BIJLAGEN





## **BIJLAGEN:**

### **11.1    VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL-HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP**

---

**CVBA DE MANDEL met sociaal oogmerk  
Botermarkt 30  
8800    ROESELARE**

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING  
VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP**

**BOEKJAAR 2011**

Mevrouwen,  
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen we U verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

## **VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van € 319.772.165 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 33.217.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en in lichten verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

## BIJKOMENDE VERMELDINGEN EN INLICHTINGEN

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

We wensen de Raad van Bestuur en hun aangestelden oprecht te danken voor de toegewijde hulp die we tijdens onze controlewerkzaamheden mochten ontvangen.

Gedaan te Roeselare,  
op 17 april 2012.

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

