

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
0. AFKORTINGEN	17
I. DE MANDEL: WEGWIJS	21
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL	21
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL	22
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2012	23
1.3.1 Voorzitter.....	23
1.3.2 Ondervoorzitter	23
1.3.3 Leden23	
1.3.4 Directiecomité op 31 december 2012.....	26
1.4 AANDEELHOUDERS.....	27
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....	30
1.5.1 In vennootschappen.....	30
1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis	30
1.5.1.2 NV Volksbelang – Thuis Best.....	30
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk.....	30
1.5.2.1 VVH.....	30
1.5.2.2 VLEM.....	30
1.5.2.3 SVK regio Roeselare.....	30
1.5.3 In OCMW-verenigingen.....	31
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....	31
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI)	31
1.5.4 In andere	31
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen	31
1.5.4.2 Lokaal Woonoverleg.....	31
2 AANDACHTSPUNTEN IN 2012	35
2.1 AFSCHEID VAN DIRECTEUR BRECHT VERMEULEN.....	35
2.2 DE MANDEL VERHUIST NAAR NIEUW KANTOORGEBOUW TE ROESELARE, GROENESTRAAT 224.....	35
2.3 FINANCIERING SOCIAAL WONEN – VAN NFS2 NAAR FS3 - GSC.....	38
2.4 RENOVATIESTOP	40
3 BOUWACTIVITEITEN	43
3.1 OPLEVERINGEN	43
3.1.1 Definitieve opleveringen	43
3.1.1.1 Koekelare, Zuidstraat / Sterrestraat / Veldstraat - 12 huurappartementen (vervangingsbouw)	43
3.1.1.2 Langemark (Langemark-Poelkapelle), Boterbloemstraat / Papaverweg - 24 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	43
3.1.1.3 Roeselare, Ardooisesteenweg / Mandellaan - 19 huurappartementen, 19 garages (vervangingsbouw).....	43
3.1.1.4 Ardoois, Eekhoutstraat / Kaaistraat - 18 huurappartementen (vervangingsbouw).....	43
3.1.1.5 Roeselare, Sneyssensstraat/Klokke-Roelandstraat - 18 garages (nieuwbouw)	43
3.1.1.6 Roeselare, Sneyssensstraat - 13 garages (nieuwbouw).....	43
3.1.1.7 Poperinge, Gasthuisstraat (sloop).....	44
3.1.1.8 Diksmuide, Ijzerlaan / Gasthuisstraat (nieuwbouw)	44
3.1.1.9 Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Stenen Stampkot - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.10 Diksmuide, Graanstraat / Lijnzaadstraat / Koolzaadstraat - 24 huurwoningen (nieuwbouw)	44
3.1.1.11 Poperinge, Bellewijk - 33 huurwoningen (renovatie).....	44
3.1.1.12 Beveren (Roeselare), Hazelstraat / Heidestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.13 Diksmuide, Lange Veldstraat - 24 huurwoningen (afwerking).....	44

3.1.1.14	Roeselare, Sneyssenstraat / Vikingstraat - 12 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	44
3.1.1.15	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Leliestraat / Fiolalaan - 5 huurwoningen, 7 koopwoningen (nieuwbouw).....	45
3.1.1.16	Ledegem, AlbrechtRodenbachlaan / Guido Gezellelaan - 17 huurwoningen, 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	45
3.1.1.17	Meulebeke, Wetstraat / Pittemstraat - 1 huurwoning, 13 huurappartementen, 20 garages (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.18	Oostvleteren (Vleteren), EdmondDevloostraat / Oude Reningeweg - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	45
3.1.1.19	Vlamertinge (Ieper), Poperingseweg - 1 huurwoning (renovatie nr 499).....	45
3.1.1.20	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Blikstraat - 1 huurwoning, 1 garage(vervangingsbouw nr 24).....	45
3.1.1.21	Roeselare, Cichoreistraat - 7 huurappartementen, 7 garages (vervangingsbouw).....	45
3.1.1.22	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Nieuwplaats - 12 huurappartementen, 11 garages (vervangingsbouw).....	46
3.1.1.23	Meulebeke, Tuinwijk - 1 huurwoning (vervangingsbouw nr 15).....	46
3.1.1.24	Staden, Grote Veldstraat - 7 huurwoningen, 4 garages (vervangingsbouw).....	46
3.1.2	<i>Voorlopige opleveringen</i>	46
3.1.2.1	Torhout, Kloosterstraat / Camiel Meysmanstraat / ProsperMoncareystraat - 3 huurwoningen, 16 huurappartementen (aankoop goede woning).....	46
3.1.2.2	Oostnieuwkerke (Staden), Kouterstraat / Vlasbloemstraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	46
3.1.2.3	Meulebeke, Kasteelstraat / Kapellestraat / Astridlaan - 46 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.2.4	Houthulst, Broeders Xaverianenstraat - 13 huurappartementen, 10 garages (nieuwbouw).....	47
3.1.2.5	Roeselare, Prins Albertstraat / Spoorweglaan - 20 huurwoningen, 20 garages (nieuwbouw).....	47
3.1.2.6	Poperinge, Bomenstraat - 22 huurwoningen (nieuwbouw).....	47
3.1.2.7	Staden, Paul Billietstraat - 12 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	47
3.1.2.8	Rumbeke (Roeselare), Ieperseweg - 2 huurwoningen, 2 garages (vervangingsbouw).....	48
3.1.2.9	Roeselare, Groenestraat (ruwbouw wind- en waterdicht).....	48
3.1.2.10	Roeselare, Kasteelstraat / Sint-Elooisstraat/ Tumulusstraat - 8 huurwoningen.....	48
3.1.2.11	Staden, Ieperstraat - 20 huurappartementen (vervangingsbouw).....	48
3.1.2.12	Roeselare, Herentalslaan / Mandellaan - 12 huurwoningen, 3 garages (vervangingsbouw).....	49
3.1.2.13	Nieuwkapelle (Diksmuide), Nieuwkapellestraat - 8 huurwoningen (nieuwbouw).....	49
3.1.2.14	Diksmuide, IJzerlaan / Gasthuisstraat - 27 huurappartementen, 18 garages (afwerking).....	49
3.1.2.15	Oostnieuwkerke (Staden), Ondankstraat - 1 huurwoning, 1 garage (vervangingsbouw nr 10).....	49
3.1.2.16	Rumbeke (Roeselare), Blinde-Rodenbachstraat - 1 huurwoning, 3 garages (vervangingsbouw nr 136).....	50
3.1.2.17	Koekelare, Tuinwijk 14 - 1 huurwoning (sloop nr. 14).....	50
3.1.2.18	Meulebeke, David Verbekestraat / Edgar van Baveghemstraat - 22 koopwoningen (nieuwbouw).....	50
3.1.2.19	Poperinge, Bomenstraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	50
3.1.2.20	Roeselare, Henri Horriestraat / Hendrik Consciencestraat - 1 huurwoning, 16 huurappartementen, 1 handelsruimte (nieuwbouw).....	50
3.1.2.21	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Sint Juliaanstraat - 11 huurappartementen, 4 garages (vervangingsbouw).....	51
3.1.2.22	Torhout, Amazonestraat - 4 huurwoningen, 4 garages (nieuwbouw).....	51
3.1.2.23	Roeselare, Meensesteenweg - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	51
3.1.2.24	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), Dorpsplein / RollegemKapelsestraat - 23 huurappartementen (vervangingsbouw).....	51
3.1.2.25	Meulebeke, Astridlaan - 24 huurappartementen, 11 koopwoningen, 24 garages (nieuwbouw).....	52
3.1.2.26	Ruiselede, Ommegangstraat / Cyriel Verhaegheplein - 17 koopwoningen (nieuwbouw).....	52
3.1.2.27	Staden, Sint Jansstraat - 1 huurwoning (sloop nr. 16).....	52
3.1.2.28	Roeselare, Collevijverpark - 32 huurappartementen, 44 garages (vervangingsbouw).....	52
3.1.3	<i>Opleveringen infrastructuur</i>	53
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2012	53
3.2.1	<i>Houthulst, Kerkstraat / Printaniastraat - 7 huurappartementen (nieuwbouw)</i>	53
3.2.2	<i>Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 2 huurwoningen, 12 garages (nieuwbouw)</i>	53
3.2.3	<i>Langemark (Langemark-Poelkapelle), Kerkstraat - 10 huurwoningen, 10 garages (nieuwbouw)</i>	54
3.2.4	<i>Poperinge, Korte Reningelststraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw)</i>	54
3.2.5	<i>Roeselare, Brugsesteenweg - 26 huurappartementen (nieuwbouw)</i>	55
3.2.6	<i>Roeselare, Groenestraat (installatie technieken)</i>	55
3.2.7	<i>Roeselare, Groenestraat (afwerking)</i>	56
3.2.8	<i>Roeselare, Groenestraat (installatie CV)</i>	56
3.2.9	<i>Roeselare, Groenestraat (los meubilair)</i>	56
3.2.10	<i>Roeselare, Groenestraat (buitenbetegeling)</i>	57

3.2.11	Roeselare, O.L. Vrouwstraat / Sint-Hubrechtsstraat - 36 huurappartementen, 31 garages (vervangingsbouw).....	57
3.2.12	Roeselare, Dennenstraat / Acaciastraat / Berkenstraat / Happestraat / Eikstraat - 36 huurwoningen (vervangingsbouw en renovatie).....	58
3.2.13	Roeselare, Kattenstraat / Désiré Mergaertstraat - 48 huurappartementen, 50 garages (vervangingsbouw) 58	
3.2.14	Roeselare, Rijselstraat / Meensesteenweg - 7 huurappartementen (vervangingsbouw).....	59
3.2.15	Roeselare, Gitsstraat / Bobijnstraat - 18 huurwoningen (vervangingsbouw).....	59
3.2.16	Ruiselede, Ommegangstraat - 16 koopwoningen (nieuwbouw).....	60
3.2.17	Staden, Koornbloemweg / Lelieweg / Krokusweg - 16 huurwoningen, 16 koopwoningen, 32 garages (nieuwbouw).....	60
3.3	AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN.....	61
3.3.1	Diksmuide, Ijzerlaan Gasthuisstraat (keukens).....	61
3.3.2	Koekelare, Tuinwijk - 12 huurwoningen (vervangingsbouw).....	61
3.3.3	Koekelare, Tuinwijk 14 - 1 huurwoning (sloop nr. 14).....	62
3.3.4	Lichtervelde, E. Claeslaan - 9 huurwoningen, 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	62
3.3.5	Ooigem (Wielsbeke), Voetweg - 8 koopappartementen, 8 garages (nieuwbouw).....	62
3.3.6	Oostrozebeke, Ettingen - 10 koopwoningen (nieuwbouw).....	63
3.3.7	Poperinge, Bellestraat - 8 huurwoningen (sloop).....	63
3.3.8	Poperinge, Korte Reningelststraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw).....	63
3.3.9	Roeselare, Groenestraat (omgevingswerken).....	64
3.3.10	Roeselare, Groenestraat (nieuwbouw (afwerking)).....	64
3.3.11	Roeselare, Jan Hijoensstraat / Zannekinstraat / Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat - 39 huurwoningen (renovatie).....	65
3.3.12	Rollegem-Kapelle (Ledegem), Bogaardwegel - 4 huurwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.13	Ruiselede, Ommegangstraat - 16 koopwoningen (nieuwbouw).....	65
3.3.14	Rumbeke (Roeselare), Sint-Rochusstraat (fietsberging).....	66
3.3.15	Staden, Sint Jansstraat - 1 huurwoning (sloop nr. 16).....	66
3.3.16	Zarren (Kortemark), Stadenstraat - 19 huurwoningen, 2 huurappartementen, 6 koopwoningen.....	66
3.3.17	Zonnebeke, Langemarkstraat (sloop).....	67
3.4	PROJECTEN IN VOORBEREIDING.....	67
3.4.1	Ardoie, Eekhoutstraat.....	67
3.4.2	Beselare, Kerkplein.....	67
3.4.3	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld.....	67
3.4.4	Diksmuide, Tuinwijk – Fase I.....	68
3.4.5	Diksmuide, Tuinwijk – Fase II.....	68
3.4.6	Emelgem, Prinsessestraat (CBO 2010).....	68
3.4.7	Emelgem, Prinsessestraat (Klooster).....	69
3.4.8	Emelgem, Kouterweg / Prinsessestraat.....	69
3.4.9	Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat.....	69
3.4.10	Gits, Koolkampstraat.....	70
3.4.11	Hooglede, Amersveldestraat.....	70
3.4.12	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	70
3.4.13	Hooglede, Pelikaanstraat / Johnny Thiostraat.....	70
3.4.14	Hooglede, Bruggestraat.....	71
3.4.15	Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan.....	71

3.4.16	Ingelmunster, Kortrijksestraat	71
3.4.17	Izegem, Gapaardstraat.....	71
3.4.18	Izegem, Hazelaarstraat Fase I	71
3.4.19	Izegem, Hazelaarstraat Fase 2	72
3.4.20	Izegem, Meensesteenweg.....	72
3.4.21	Izegem, Wallemotestraat	72
3.4.22	Koekelare, Stationsstraat	72
3.4.23	Koekelare, Tuinwijk – Fase I.....	72
3.4.24	Koekelare Tuinwijk - Fase II.....	73
3.4.25	Kortemark, Markt / Torhoutstraat.....	73
3.4.26	Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat I I	73
3.4.27	Ledegem, Boomlandstraat.....	73
3.4.28	Ledegem, Stationsstraat - Café De Zon	73
3.4.29	Lichtervelde, Ernest Claes Laan 9+8 (Fase D).....	74
3.4.30	Lichtervelde, E Claeslaan 5 + 15 (Fase E).....	74
3.4.31	Lichtervelde, F. Timmermanslaan.....	74
3.4.32	Lichtervelde, Statiestraat 6 De Hoop Fase 2	74
3.4.33	Meulebeke, Bonestraat.....	75
3.4.34	Meulebeke, Tuinwijk.....	75
3.4.35	Moorslede, Gentsestraat.....	75
3.4.36	Moorslede, Passendaalsestraat.....	76
3.4.37	Ooigem, Voetweg.....	76
3.4.38	Oostnieuwkerke, Engels Hof.....	76
3.4.39	Oostnieuwkerke, Noordstraat 10	76
3.4.40	Oostnieuwkerke, Noordstraat 20	77
3.4.41	Oostnieuwkerke, Spanjestraat / Slijperstraat.....	77
3.4.42	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat.....	77
3.4.43	Oostrozebeke, Ettingen – 10 koopwoningen.....	77
3.4.44	Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat) – 4 huurwoningen + 34 huurappartementen	78
3.4.45	Oudenburg, Zandvoordestraat.....	78
3.4.46	Poelkapelle, Kapelmeers	78
3.4.47	Poperinge, Bellestraat.....	79
3.4.48	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	79
3.4.49	Poperinge, Werf (CBO).....	79
3.4.50	Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat – 40 koopwoningen (Dumont-Wyckhuyse Fase 2).....	79
3.4.51	Roeselare, Ardooisesteenweg / Koornstraat (Dumont-Wyckhuyse Fase 3)	80
3.4.52	Roeselare, Koornstraat	81
3.4.53	Roeselare, Collievijverpark (Sloop).....	81
3.4.54	Roeselare, Kokelaarstraat / Wortelstraat / Hugo Verrieststraat (CBO).....	81
3.4.55	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg ('Licht & Ruimte').....	81
3.4.56	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg / Kanunnik Duboisstraat.....	82
3.4.57	Roeselare, Rijselstraat 24	82
3.4.58	Roeselare, Jan Hyoenstraat / Zannekinstraat/ Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat	82
3.4.59	Roeselare, Sint-Elooisplein	83
3.4.60	Roeselare, Sparstraat.....	83

3.4.61	Roeselare, Spoelstraat.....	84
3.4.62	Rollegem-Kapelle, Boogaardwegel.....	84
3.4.63	Rumbeke, Maria's Lindestraat.....	84
3.4.64	Rumbeke, Knokuilstraat (CBO).....	84
3.4.65	Rumbeke, Sint-Rochusstraat.....	84
3.4.66	Rumbeke, Zeger Malfaitstraat.....	85
3.4.67	Sint-Eloois-Winkel, De Hoogte.....	85
3.4.68	Staden, Sint-Jansstraat.....	85
3.4.69	Torhout, Elbestraat.....	86
3.4.70	Torhout, Koer Vanthuynne.....	86
3.4.71	Torhout, Leopoldstraat.....	86
3.4.72	Torhout, Onze Lieve Vrouwestraat.....	87
3.4.73	Torhout, Pastoriestraat.....	87
3.4.74	Torhout, Lijsterstraat Zwaluwstraat.....	87
3.4.75	Torhout, Seinestraat / Elbestraat.....	88
3.4.76	Torhout, Tiberstraat / Amazonestraat / Gangesstraat/ Nijlstraat / Ebrostraat.....	88
3.4.77	Wakken, Markegemstraat, Kapellestraat.....	88
3.4.78	Westrozebeke, Ommegang Noord.....	88
3.4.79	Wielsbeke, Molenstraat.....	89
3.4.80	Zarren, De Kring, Stadenstraat.....	89
3.4.81	Zonnebeke, Guido Gezellelaan.....	89
3.4.82	Zonnebeke, Langemarkstraat / Albertstraat.....	89
3.4.83	Zonnebeke, Langemarkstraat - Hof Van Brabant.....	90
3.4.84	Zonnebeke, Langemarkstraat - Hof Van Brabant - Sloop.....	90
3.5	CBO-PROJECTEN.....	90
3.5.1	CBO 2007.....	90
3.5.1.1	Rumbeke, Knokuilstraat.....	90
3.5.2	CBO 2008.....	91
3.5.2.1	Roeselare, Rijselstraat/Meensesteenweg.....	91
3.5.3	CBO 2009.....	91
3.5.3.1	Poperinge, De Werf.....	91
3.5.3.2	Roeselare, Kokelaarstraat.....	92
3.5.4	CBO 2010.....	93
3.5.4.1	Izegem (Emelgem), Prinsessestraat.....	93
3.5.5	CBO 2011.....	93
3.5.6	CBO Koop.....	93
3.6	AANKOOP GOEDE WONINGEN.....	94
3.6.1.1	Roeselare, Krekelstraat.....	94
3.6.1.2	Hooglede, Voskensstraat.....	94
3.6.1.3	Torhout, Prosper Moncareystraat.....	95
3.6.1.4	Roeselare, Veldstraat.....	95
3.6.1.5	Hooglede, Bruggestraat.....	96
3.6.1.6	Niet – weerhouden projecten.....	96
3.7	GRONDEN.....	97
3.7.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	97
3.7.2	Verwerving van gronden.....	98
3.7.2.1	Beselare, Kerkplein.....	98

3.7.2.2	Hooglede, Pelikaanstraat.....	98
3.7.2.3	Hooglede, Bruggestraat – site Vermaut.....	98
3.7.2.4	Izegem, Gapaardstraat.....	98
3.7.2.5	Izegem, Kokelarestreet-Boomgaardstraat.....	99
3.7.2.6	Izegem, Molstraat-Hazelaarstraat – fase I.....	99
3.7.2.7	Izegem, Hazelaarstraat – fase II.....	99
3.7.2.8	Izegem, Wallemotestraat.....	100
3.7.2.9	Ledegem, Boomlandstraat.....	100
3.7.2.10	Poperinge, grond nabij Bellestraat.....	100
3.7.2.11	Roeselare, Oostnieuwkerksestwg 51 (Licht en Ruimte).....	101
3.7.2.12	Sint-Baafs-Vijve, Rijksweg.....	101
3.7.2.13	Staden, De Carninstraat.....	101
3.7.2.14	Wakken, Markegemstraat-Kapellestraat (Spinnerij Dejaeger).....	102
3.7.2.15	Wielsbeke, Molenstraat.....	102
3.7.2.16	Woumen (Diksmuide), Serpentwegel.....	102
3.7.2.17	Zonnebeke, Guido Gezellelaan rijksschool.....	103
3.7.2.18	Zonnebeke, Ieperstraat 119.....	103
3.7.3	<i>Geplande grondaankopen.....</i>	<i>103</i>
3.7.4	<i>verkoop van onroerende goederen.....</i>	<i>105</i>
3.7.4.1	Meulebeke, Wetstraat / Pittemstraat - 1 huurwoning, 13 huurappartementen, 20 garages – verkoop van gelijkvloerse verdieping aan OCMW van Meulebeke.....	105
3.7.4.2	Staden, Engels Hof.....	105
3.7.4.3	Roeselare, Botermarkt – openbare verkoop.....	106
3.7.4.4	Roeselare, deel van site Dumont – Wyckhuysse (verkoop grond).....	106
3.7.4.5	Roeselare, Wolstraat – verkoop grond.....	107
3.7.5	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein.....</i>	<i>107</i>
3.7.5.1	Poperinge, Bomenstraat.....	107
3.7.6	<i>Ruiling van gronden.....</i>	<i>108</i>
3.7.6.1	Staden, Paul Billietstraat/ Oude Tramweg.....	108
3.7.6.2	Roeselare, Collievijverpark.....	108
3.7.7	<i>Inventarisatie van restgronden.....</i>	<i>108</i>
4	GEBOUWENBEHEER.....	111
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	111
4.1.1	<i>De opdeling.....</i>	<i>111</i>
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen.....</i>	<i>111</i>
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen.....</i>	<i>111</i>
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	111
4.1.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen in woningen en appartementen van De Mandel.....	111
4.1.3.1.2	Vervangen van cv-ketels.....	113
4.1.3.1.2.1	Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in 2012: werkgebied De Mandel 113	113
4.1.3.1.2.2	Vervangen van cv-installaties bij 45 woningen te Zonnebeke.....	113
4.1.3.1.2.3	Vervangen van cv-installaties bij 18 woningen te Diksmuide.....	113
4.1.3.2	Onderhoud aan liften.....	114
4.1.3.2.1	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.....	114
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken.....	115
4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2012.....	115
4.1.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers.....	115
4.1.3.3.2.1	Aanbesteding in 2010, uitgevoerd in 2012 door Jodecor bvba.....	115
4.1.3.3.2.2	Aanbesteding in 2011 en zal worden uitgevoerd in 2013 door Jodecor bvba.....	116
4.1.3.3.2.3	Aanbesteding in 2012 en zal worden uitgevoerd in 2013.....	116
4.1.3.4	Groenonderhoud.....	117
4.1.3.5	Onderhoud gemene delen van appartementen.....	117
4.1.4	<i>Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis.....</i>	<i>117</i>
4.1.5	<i>Planmatig onderhoud en herstellingen.....</i>	<i>119</i>
4.1.5.1	Vervangen van houten schrijnwerk.....	119
4.1.5.1.1	Vervangen van het schrijnwerk bij 50 woningen te Zonnebeke, Boudewijnpark.....	119

4.1.5.1.2	Vervangen van het schrijnwerk bij 47 woningen te Dadizele.....	120
4.1.5.1.3	Vervangen van schrijnwerk bij 18 woningen te Diksmuide	120
4.1.5.2	Vernieuwen van platte daken.....	120
4.1.5.2.1	Renovatie van een plat dak van het gebouw gelegen te Zuidstraat 32 te Roeselare	120
4.1.5.2.2	Vervangen van platte daken bij 50 woningen te Zonnebeke, Boudewijnpark.....	120
4.1.5.3	Vervangen van bestaande zonnewering	121
4.1.5.3.1	Renovatie van de zonnewering van het gebouw gelegen te Roeselare, Rumbeeksesteenweg 30	121
4.1.5.4	Vernieuwen van bestaande liften	121
4.1.5.4.1	Renovatie van twee bestaande liften in Roeselare, St. Elooisplein.....	121
4.1.5.5	Plaatsen van isolatie	121
4.1.5.5.1	Plaatsen van dakisolatie bij 30 woningen te Dadizele	122
4.2	DE MELDING	122
4.2.1	<i>Inhoud</i>	122
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2012.....	122
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2012.....	123
4.3	DE WERKOPDRACHT	123
4.3.1	<i>Inhoud</i>	123
4.3.2	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2012	123
4.3.3	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2012.....	124
4.3.4	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....	124
4.3.5	Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten	125
4.3.6	Werkopdrachten in eigen beheer	125
4.3.7	Werkopdrachten per aannemer	125
4.3.7.1	Raamovereenkomst herstellen van buitenverhardingen	125
4.3.7.2	Raamovereenkomst elektriciteitswerken regio 2	126
4.3.7.3	Raamovereenkomst sanitaire werken regio 1	126
4.3.7.4	Raamovereenkomst sanitaire werken regio 2.....	126
4.3.7.5	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer	127
4.4	VERANDERINGSWERKEN	128
4.5	DE GRIJZE LIJST	129
4.5.1	<i>Reden en ontstaan</i>	129
4.5.2	<i>De grijze lijst in 2012</i>	129
4.5.2.1	Nazichten in 2012	130
4.6	VERZEKERINGEN.....	130
4.6.1	Ardoorie, Eekhoutstraat 19	130
4.6.2	Beselare, Oudstrijderslaan 20	131
4.6.3	Beselare, Schottenlaan 2.....	131
4.6.4	Beveren, Jonkersstraat 90	131
4.6.5	Boezinge, Bloemendale 66.....	131
4.6.6	Dadizele, Mandellaan 42	132
4.6.7	Diksmuide, Finnentropstraat 20.....	132
4.6.8	Hooglede, Nelestraat 16	132
4.6.9	Ichtegem, Priorijstraat 25	132
4.6.10	Langemark, Eikenlaan 11	133
4.6.11	Ledegem, Guido Gezellelaan 18	133
4.6.12	Ledegem, Stijn Streuvelstraat 14	133
4.6.13	Oekene, Rosmolenstraat 26.....	134
4.6.14	Poelkapelle, Leeuwerikstraat 11	134
4.6.15	Poperinge, Esdoornweg 3.....	134

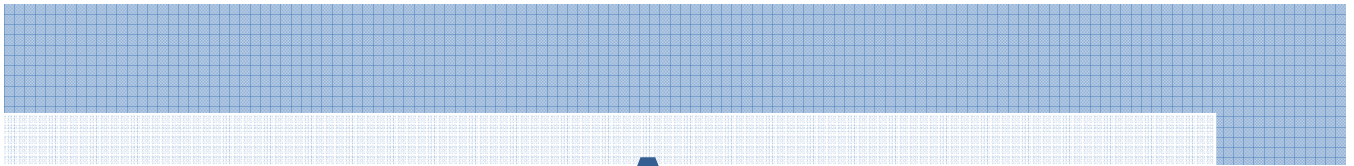
4.6.16	Roeselare, Mandellaan 64	134
4.6.17	Roeselare, Polenplein 20 bus 22 – 31 – 32.....	134
4.6.18	Zonnebeke, Boudewijnpark (8 woningen).....	135
5	KREDIETVERLENING	139
5.1	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	139
5.1.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1982 tot en met 2012	140
5.1.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	141
5.1.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1982 tot en met 2012	142
5.1.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	143
5.2	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN	143
5.2.1	Koopwoningen Sint-Eloois-Winkel.....	143
5.2.2	Koopwoningen Meulebeke.....	143
5.2.3	Koopwoningen Poperinge.....	143
5.2.4	Koopwoningen Staden	143
5.2.5	Verkoop van wederingekochte koopwoning te Zwevezele, Wilgenhof 2	144
5.2.6	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen	144
6	VERKOOP	147
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN	147
6.1.1	Verkochte woningen in 2012	147
6.1.1.1	Het overdrachtenbesluit	147
6.1.1.2	Verkoop van sociale koopwoningen	147
6.1.1.3	Rollegem-Kapelle – Leliestraat - 7 koopwoningen	149
6.1.1.4	Sint eloois winkel – stenen stampkot - 8 koopwoningen	149
6.1.1.5	Staden – paul billietstraat - 6 koopwoningen	149
6.1.1.6	Meulebeke – goet te potente - 22 koopwoningen	150
6.1.1.7	Poperinge – dennenweg - 12 koopwoningen	151
6.1.1.8	Meulebeke – ontwikkeling kerkemeersen - 11 koopwoningen.....	151
6.1.1.9	Poperinge – gouverneur vramboutplein - 12 koopappartementen.....	152
6.1.1.10	Ruiselede – krasnikstraat - 17 koopwoningen.....	152
6.1.1.11	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen	153
6.1.1.11.1	Ichtegem, Priorijstraat 3	153
6.1.1.11.2	Zwevezele, Wilgenhof 2.....	153
6.1.2	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1982 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	154
6.1.3	Overzicht realisaties verkoop koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1969	156
6.1.4	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	158
6.1.5	Actualisatie van de registers.....	160
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	161
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen	161
6.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 1997 (per gemeente).....	162
6.2.3	Evolutie van de verkopen sedert 1969	164
6.2.4	Netto verkoopopbrengst naar ouderdom woning.....	165
6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS	165
6.3.1	Aantal verkochte sociale kavels	165
6.4	WEDERVERKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE	166
7	VERHURING.....	171
7.1	HET PATRIMONIUM.....	171

7.2	SOCIALE VERHURING	171
7.2.1	Verhouding verhuurde sociale woningen en totaal aantal entiteiten.....	171
7.2.2	De sociale huurprijsberekening.....	172
7.2.2.1	Huurprijsberekening 2012	172
7.2.2.2	Huurprijsberekening 2013	173
7.2.2.3	Vaststelling van de marktwaardes.....	174
7.2.3	De inkomens van de huurders.....	174
7.2.3.1	Aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.....	174
7.2.4	Gezinskorting.....	176
7.2.5	Huurachterstallen.....	177
7.2.5.1	Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders	177
7.2.5.2	Verwittiging van OCMW	177
7.2.5.3	Aanpak in 2012	177
7.2.5.4	Collectieve en boedelschuld.....	178
7.2.5.5	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen	178
7.2.5.6	Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente	181
7.2.5.7	Zittende huurders met achterstal – resultaten van de aanpak.....	183
7.2.5.8	Uithuiszetting.....	185
7.2.5.9	Samenwerkingsverbanden.....	185
7.2.5.9.1	OCMW.....	185
7.2.5.9.2	Schuldbemiddelaars.....	186
7.2.6	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....	186
7.2.7	Proef Wonen.....	187
7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	187
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE	188
7.5	HANDELSHUUR.....	189
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING.....	189
7.7	LEEGSTAND.....	190
7.7.1	Vroeger verhuurde woningen/ appartementen die op 31 december 2012 tijdelijk leegstaan.....	190
7.7.2	Vroeger verhuurde handelsruimtes die op 31 december 2012 tijdelijk leegstaan.....	190
7.7.3	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	191
7.7.4	1 recent opgeleverde handelsruimte die openbaar verkocht zal worden.....	191
7.7.5	Onverhuurbare woningen met bouw-en renovatiewerken.....	191
7.7.6	Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente	194
7.7.7	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2012 nog niet verhuurd zijn.....	195
7.7.8	Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2012 nog niet verhuurbaar zijn wegens ontbrekendel/vertraagde omgevingswerken	195
7.7.9	Woningen/appartementen opgenomen in het huurpatrimonium maar nog niet opgeleverd (vertraging in de oplevering wegens nog uit te voeren werken).....	195
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK	195
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN.....	196
7.9.1	Overzicht per deelgemeente van woningen en appartementen en garages/autostaanplaatsen die voor het eerst in huur zijn genomen	196
7.9.2	Overzicht van de bestaande woningen waarvan de huurovereenkomst werd opgezegd en de toewijzing voorgelegd werd aan de raad van bestuur	197
7.9.3	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 (nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	198
7.9.4	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	198
7.9.4.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen)	199
7.9.4.2	Verdeling naar gezinsgrootte volgens deelgemeente	200

7.9.4.3	Verdeling volgens inkomensgroep en per deelgemeente.....	202
7.9.5	Bezetting van de woningen volgens aantal personen ten laste.....	203
7.9.6	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW.....	204
7.9.6.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2012.....	204
7.10	KANDIDAAT – HUURDERS	205
7.10.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	205
7.10.2	Inschrijvingen.....	206
7.10.2.1	Tabel inschrijving kandidaat- huurders 2012.....	206
7.10.3	Toewijzing aan kandidaat huurders.....	208
7.10.4	Tweejaarlijkse actualisatie.....	208
8	ORGANISATIE.....	211
8.1	PERSONEEL.....	211
8.1.1	Statuut personeel.....	211
8.1.2	Evolutie in 2012	211
8.1.2.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	211
8.1.2.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten	212
8.1.2.3	Jobstudenten.....	212
8.1.2.4	Tijdelijke tewerkstelling (uitzendkrachten).....	212
8.1.3	Personeelssamenstelling	213
8.1.4	Evolutie personeelsbezetting.....	216
8.1.4.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 – 2012.....	216
8.1.4.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2012.....	216
8.2	INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE.....	217
8.2.1	Telefonie.....	217
8.2.1.1	Aankoop nieuwe telefooncentrale voor het nieuwe kantoorgebouw	217
8.2.1.2	Prijsvraag voor telefoongesprekken binnen De Mandel. (gsm – vast).....	217
8.2.2	Informatica	218
8.2.2.1	Hardware.....	218
8.2.2.2	Software.....	218
8.2.3	Communicatie.....	218
8.2.3.1	Brochures	218
8.2.3.2	Webstek.....	219
8.2.3.3	Nieuwsbrief.....	220
8.3	RAAD VAN BESTUUR.....	220
8.4	DIRECTIECOMITÉ.....	221
8.5	WAGENPARK.....	221
8.6	SOCIAAL VERSLAG	222
8.6.1	Loketfunctie.....	222
8.6.2	Zitdagen	222
8.6.2.1	Zitdag Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	222
8.6.2.2	Zitdag Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand)	223
8.6.2.3	Zitdag Torhout (laatste dinsdag van de maand)	223
8.6.2.4	Zitdag Staden.....	223
8.6.2.5	Zitdag Lichtervelde	223
8.6.2.6	Zitdag Diksmuide	223
8.6.2.7	Evolutie van de raadplegingen.....	224
8.7	KLACHTENBEHANDELING	224
8.7.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet).....	224
8.7.1.1	Aard van de klachten.....	224

8.7.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	225
8.7.2	<i>Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...)</i>	226
8.7.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	226
8.7.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder	227
8.7.2.3	Meldingen over hinder	227
8.7.2.3.1	Soorten hinder	227
8.7.2.3.2	Hinder veroorzaakt door:.....	227
8.8	TWEEZIJDIG	228
8.8.1	<i>Huurdersadviesraad</i>	228
8.8.1.1	Advies 2012.....	228
8.8.1.2	Bijeenkomsten 2012	228
8.8.1.3	Leden 2012.....	228
8.8.2	<i>Het informatiebeleid</i>	229
8.8.3	<i>Meldpunten</i>	229
8.8.3.1	Werking.....	229
8.8.3.2	Actieve Meldpunten.....	229
8.8.4	<i>Bewonersvergaderingen</i>	230
8.8.4.1	EFRO in Zonnebeke.....	230
8.8.4.2	Bewonersvergadering in Rodenbachwijk.....	230
8.8.4.3	Overlegmoment Beukenweg te Poperinge.....	230
8.8.4.4	Bewonersvergadering nieuwe appartementsgebouwen	230
8.8.4.5	Werfbezoek voor leerlingen van BUSO De Ast	231
8.8.4.6	Maandelijkse bijeenkomsten bij VIVAS.....	231
8.9	VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN	231
8.9.1	<i>Risicoanalyse</i>	231
8.9.1.1	Hoe ver staat de risicoanalyse?	231
8.9.1.2	Hoe ver staat de risico-evaluatie ?	233
8.9.2	<i>Risicobeheersing</i>	234
8.9.2.1	Periodieke vergadering veiligheid.....	234
8.9.3	<i>Netwerkvorming</i>	234
8.9.4	<i>De externe dienst preventie en bescherming</i>	234
8.9.4.1	Medische onderzoeken.....	234
8.9.4.2	Bedrijfsbezoeken van PROVIKMO.....	235
8.9.4.3	Veiligheidskeuringen door externe aannemers.....	235
8.9.5	<i>Allerlei</i>	236
8.9.5.1	Arbeidsongevallen	236
9	FINANCIËEL	239
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM	239
9.1.1	<i>Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2011 en 31.12.2012</i>	239
9.1.2	<i>Woningen in opbouw</i>	239
9.1.3	<i>Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw)</i>	241
9.1.4	<i>Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt)</i>	241
9.2	BEHEERSVERGOEDING VOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN	242
9.3	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1992- 2012	242
9.4	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1992-2012	243
9.5	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2012	244
9.5.1	<i>Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken</i>	244
9.5.1.1	Handelsgoederen.....	244
9.5.1.2	Diensten en diverse goederen.....	245
9.5.1.3	Bezoldigingen en sociale lasten.....	245

9.5.1.4	Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.....	245
9.5.1.5	Andere bedrijfskosten.....	245
9.5.1.6	Financiële kosten	245
9.5.1.7	Uitzonderlijke kosten	245
9.5.1.8	Omzet.....	246
9.5.1.9	Geactiveerde interne productie.....	246
9.5.1.10	Andere bedrijfsopbrengsten.....	246
9.5.1.11	Financiële opbrengsten	246
9.5.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten	246
10	ALGEMENE VERGADERING	249
10.1	GELDIGHEID BIJENROEPEN VERGADERING	249
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG	249
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING.....	249
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	249
10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS.....	249
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS	249
10.7	AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS	250
10.8	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN	250
10.9	OVERNAME VAN AANDELEN.....	250
10.10	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT	250
10.11	BENOEMEN NIEUWE BESTUURDERS INGEVOLGE DE NIEUWE SAMENSTELLINGEN VAN DE GEMEENTEBESTUREN SEDERT 1 JANUARI 2013	250
10.12	BENOEMEN NIEUWE BESTUURDERS INGEVOLGE BESLISSING BOERENBOND ROESELARE	252
10.13	BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT ...	252
10.14	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT	253
10.14.1	<i>Gewestelijke sociale correctie</i>	<i>253</i>
10.14.2	<i>Nieuw financieringssysteem (FS3)</i>	<i>253</i>
10.14.3	<i>Nieuwe kantoren Groenestraat 224 te Roeselare</i>	<i>253</i>
10.14.4	<i>Renovatiestop.....</i>	<i>254</i>
10.14.5	<i>Winst bij verkoop van koopwoningen.....</i>	<i>254</i>
10.15	CORPORATE GOVERNANCE.....	254
10.16	WIJZIGING MAATSCHAPPELIJKE ZETEL DE MANDEL	254
10.17	INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN	254
11	BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....	257
BIJLAGEN:.....		261
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEEL- HOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	261
11.3	JAARREKENING 2012	264



AFKORTINGEN

0. AFKORTINGEN

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

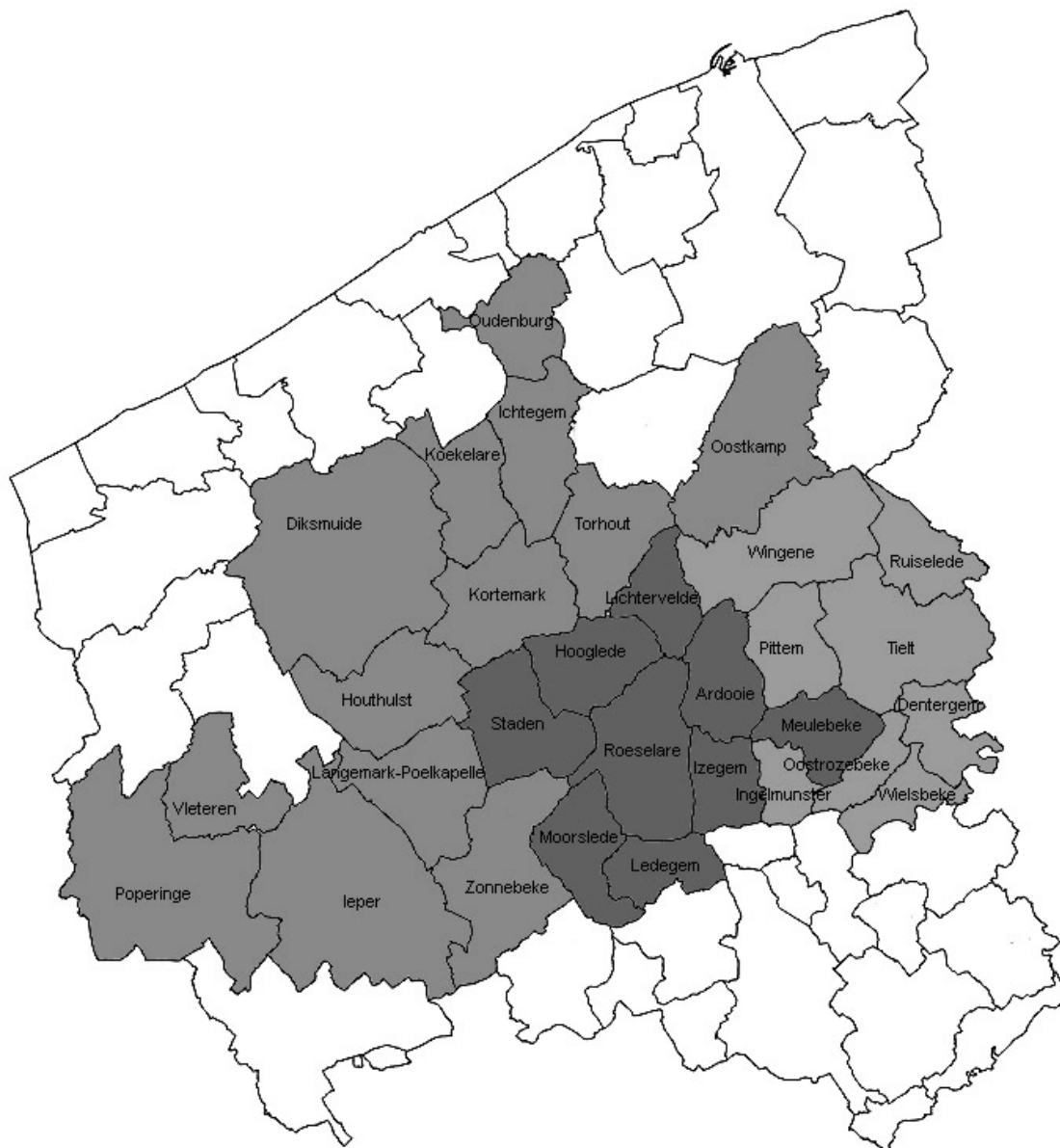


DE MANDEL WEGWIJS

1. DE MANDEL: WEGWIJS

1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

De gemeenten op deze kaart zijn aangesloten bij De Mandel. Dit betekent echter niet dat De Mandel op het volledige grondgebied van deze gemeenten actief is. Soms gaat het slechts om deelgemeenten. Naast De Mandel kunnen ook andere bouwmaatschappijen in de gemeente actief zijn. In bepaalde gemeenten bouwt De Mandel enkel koopwoningen, in andere enkel huurwoningen en in sommige gemeenten beide.



1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

Ondernemingsnummer: 0405.553.535

B.T.W. BE 405.553.535

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

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

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

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

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

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

1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2012

1.3.1 VOORZITTER

Griet Coppé

Afgevaardigd voor de stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017



1.3.2 ONDERVOORZITTER

Vanpoucke Daniël

Afgevaardigd voor de andere aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017



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 Vandenbulcke

Afgevaardigd voor de provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017



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 2017



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 2017



1.3.4 DIRECTIECOMITÉ OP 31 DECEMBER 2012

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



Stefanie Vandenabeele

Benoemd door de raad van bestuur in vergadering van 4 september 2012



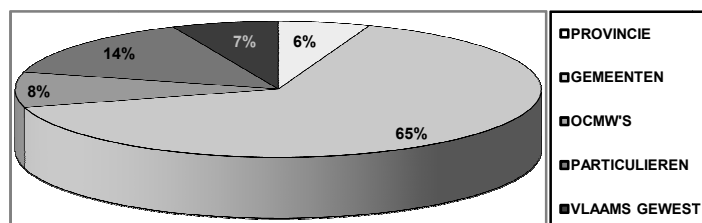
1.4 AANDEELHOUDERS

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

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

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

	VLAAMS GEWEST	3.143	7.857,50
	PROVINCIE	2.703	6.757,50
	GEMEENTEN	31.180	77.950,00
	OCMW'S	4.010	10.025,00
	PARTICULIEREN	7.175	17.937,50
		48.211	120.527,50



1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN

1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN

1.5.1.1 NV DE MEIBOOM – EIGEN HUIS

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

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

1.5.1.2 NV VOLKSBELANG – THUIS BEST

De Mandel bezat 780 aandelen in de NV Volksbelang-Thuis Best, 8670 Nieuwpoort. Dit aandelenpakket kwam 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.

Op 29 maart 2011 vond er een Buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van Volksbelang- Thuisbest plaats, waarbij de vennootschap ontbonden en vereffend werd. De aandeelhouders werden intussen uitbetaald.

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 verhuuring en beheer) zijn aangesloten. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg € 10.070,34.

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 bedroeg € 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, diensthoofd Verhuuring en Verkoop, 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. De vertegenwoordigers namens De Mandel voor zowel de raad van bestuur als de Algemene Vergadering dienden eind 2012 nog aangeduid te worden.

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. De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze OCMW-vereniging. De vertegenwoordiger namens De Mandel voor de Algemene Vergadering diende eind 2012 nog aangeduid te worden.

1.5.4 IN ANDERE

1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging "West-Vlaamse Bouwmaatschappijen", Boeveriestraat 42, 8000 Brugge. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestings-maatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Stefanie Vandenabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 216,00.

1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (NFS2-besluit) dienen de gemeentebesturen hun regisseursrol van het lokaal woonbeleid intensiever op te nemen dan voor 2008. Zij doen dat door het organiseren van een lokaal woonoverleg. De Mandel had in 2012 geen LWO-vergaderingen in Tielt, Oostkamp en Ieper. In de overige 27 aangesloten gemeenten werd in 2012 minstens één keer, en in een aantal gemeenten en steden drie of meer keer vergaderd.



AANDACHTSPUNTEN IN 2012

2 AANDACHTSPUNTEN IN 2012

2.1 AFSCHEID VAN DIRECTEUR BRECHT VERMEULEN

Directeur Brecht Vermeulen kondigde in de vergadering van het directiecomité van 17 januari 2012 aan dat hij na 19 jaar directeur van de Mandel te zijn geweest, koos voor een nieuwe externe opportuniteit en dat hij bijgevolg zijn ontslag aanbood.

Tijdens de vergadering van 24 januari 2012 werden de leden van de raad van bestuur hiervan in kennis gesteld en tijdens een bijzondere vergadering van de raad van bestuur werd beslist om bij wederzijds akkoord, de opzegtermijn van de heer Vermeulen te laten eindigen op 31 mei 2012.

In diezelfde vergadering werd in toepassing van het Ministerieel Besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de procedure opgestart voor de aanwerving van een nieuwe directeur.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 21 februari 2012 om Search & Selection aan te stellen voor de begeleiding van de selectie voor de aanwerving van directeur.

Gelet op het gevaar van een directie-vacuüm tussen de uittreedende directeur en de nog aan te werven directeur, werd na de organisatie van een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, de gepensioneerde directeur van WoninGent belast met een deeltijdse overgangsofdracht.

Marc Putman had 30 jaar ervaring als directeur. Zijn kennis, zijn gekende inzet binnen de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en zijn collegialiteit met Brecht Vermeulen maakten van hem de geknipte man om deze overbrugging te begeleiden.

Op voordracht van Search & Selection, het aangestelde selectiekantoor, koos de raad van bestuur op 4 september 2012 unaniem voor de aanstelling van Stefanie Vandenaabeele tot directeur van De Mandel.

Stefanie Vandenaabeele beschikt over een diploma rechten en een aanvullende opleiding bedrijfseconomie.

Nadat zij 2 jaar bij de juridische dienst van KBC-bank had gewerkt, kwam zij eind 2009 in dienst bij De Mandel als juriste.

Ondanks haar relatief jonge leeftijd, maar dankzij haar 3 jaar ervaring binnen de sociale huisvestingssector en de steun die het personeel haar schonk, de stafleden in het bijzonder, nam zij deze uitdagende taak als directeur van De Mandel aan.

Het voltallige personeel nam eind mei 2012 afscheid van directeur Vermeulen.

Brecht Vermeulen was 24 jaar toen hij directeur werd; een directeur die enorm begaan was met het sociaal wonen in Zuid-West Vlaanderen en die zoveel als mogelijk sociale woningen in deze regio wilde realiseren. Met dit doel werd hij onder meer de feitelijke promotor van het CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten) en voorstander van de procedure tot aankoop goede woningen. Hij was de piloot van de sociale huisvestingsmaatschappij die jaren na elkaar het meest nieuwe woningen realiseerde in Vlaanderen.

2.2 DE MANDEL VERHUIST NAAR NIEUW KANTOORGEBOUW TE ROESELARE, GROENESTRAAT 224

In januari 2004 kocht De Mandel een bedrijfsgebouw in de Groenestraat 224 te Roeselare aan. De onderhoudsmedewerkers van De Mandel hadden tot dan hun uitvalsbasis in de schuren van een

vroegere boerderij in de Berkenstraat (in het centrum van het Meiboomkwartier). Deze 'atelier' werd immers te klein. Bovendien voldeed deze infrastructuur niet meer aan de wettelijke normen inzake veiligheid en milieu. Het verkrijgen van een noodzakelijke milieuvergunning was ook onmogelijk aldaar. "t Hof", zoals de werknemers het oude atelier noemden, werd dus ingeruild voor de nieuwe locatie in de Groenestraat.

Bij de aankoop door De Mandel, was al bekend dat het gebouw toen zeker te groot was voor de bestaande werking van de onderhoudsdiensten van De Mandel.

De Mandel stelde de overtollige ruimte in de eerste jaren na de aankoop ter beschikking aan de NV Rovuco (3 ex-werknemers van NV Wyns die een deel van de bestaande werking verder zetten) als bureelruimte en als magazijn. Na het faillissement van NV Rovuco in 2007 gebruikte De Mandel het volledige gebouw.

Naast de arbeiders, verhuisden ook de bedienden van de technische dienst in de loop van 2004 van de Botermarkt naar de Groenestraat, zodat het administratieve en uitvoerende personeel samen konden werken. Het magazijn werd gedeeltelijk ingericht als schrijnwerkerij, en bood plaats aan de stock en het wagenpark. Boven de bestaande burelen werden vergaderzalen ingericht, aangezien de vergaderruimte in de Botermarkt ontoereikend was geworden.

De Mandel kende een explosieve personeelsaangroei in de laatste jaren. Begin 1994 werkten bij De Mandel 6 bedienden, 7 voltijdse en 9 deeltijdse arbeiders.

Op vandaag werken er 30 bedienden en 20 arbeiders. De Mandel behoort mede daardoor al enkele jaren tot de snelst groeiende bedrijven in West-Vlaanderen.

De Mandel is ook de meest actieve sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen op het gebied van bouwactiviteit.

Met een gemiddelde van 201 nieuwe woningen per jaar over de laatste drie jaar, scoort De Mandel hoog inzake bouwactiviteit.

Deze activiteiten brengen, mede door de groeiende complexiteit van de wetgeving, bergen administratie met zich mee.

Door de uitbreiding van het bediendenpersoneel was De Mandel genoodzaakt kantooruimte bij te creëren in het appartementsgebouw aan de Botermarkt. Huurappartementen die er vrijkwamen werden niet meer verhuurd, maar ingericht als bureel. Daardoor zat het personeel noodgedwongen verspreid over zes verdiepingen. Een aantal jaren geleden werd de mogelijkheid bekeken om het gebouw aan te passen en te verbouwen, maar dit bleek geen haalbare kaart. Gebouwtechnisch waren er teveel beperkingen.

Dit gebrek aan aangepaste infrastructuur had zijn invloed op de kwaliteit van de dienstverlening. Archieven werden gesplitst wegens plaatsgebrek in de Botermarkt, personen van dezelfde diensten zaten over verschillende locaties verspreid, de vergaderruimte dicht bij de burelen was te beperkt, er waren geen afgesloten ruimtes waar cliënten over vertrouwelijke zaken konden praten, de onthaalruimte was allesbehalve klantvriendelijk ...

Ten slotte zorgden de bestaande kantoren voor een duidelijk parkeer- en mobiliteitsprobleem. Bezoekers en eigen personeel raken op spitsuren nauwelijks in of uit het stadscentrum. Parkeren voor eigen bedrijfsvoertuigen, voor voertuigen van medewerkers en voor bezoekers werd steeds moeilijker. Een locatie die vlotter bereikt kon worden met de wagen (ook voor de bezoekers van buiten Roeselare – want De Mandel is werkzaam in 30 steden en gemeenten in West-Vlaanderen), maar ook nog altijd bereikbaar blijft met het openbaar vervoer, was dan ook aan te raden.

Daarom besliste de Raad van Bestuur om het bestaande bedrijfsgebouw in de Groenestraat gedeeltelijk te slopen, en er een nieuw kantoor te bouwen. Het technische gedeelte werd teruggebracht tot de helft, aangezien er meer dan plaats genoeg is voor het machinepark. De vrijgekomen ruimte werd benut als bureelruimte.

Na de organisatie van een architectuurwedstrijd, werd architectenbureau Vaneekhout (Roeselare) in 2009 uitgekozen als laureaat. Hij vormde één ontwerpteam met stabiliteitingenieur Establis (Roeselare) en studiebureau voor speciale technieken Ingenium (Brugge).

De Mandel besliste om het project in enkele percelen op te splitsen :

- Ruwbouw water- en winddicht
- Lift
- Technieken (HVAC en brandbestrijding en elektriciteit)
- Afwerking
- Meubilair
- Omgevingswerken

Na de organisatie van een openbare aanbesteding waaraan 12 aannemers deelnamen, besliste de raad van bestuur van De Mandel eind oktober 2010 om de werken "water- en winddicht" te gunnen aan de Algemene Bouw Maes (Gent). Deze werken startten op 13 december 2010.

Het perceel "liften" werd begin 2011 gegund aan de firma Coopman liften via een openbare aanbesteding waaraan slechts 1 firma deelnam.

Het lot "HVAC en brandbestrijding" werd in mei 2011 gegund aan de firma Six bvba (Izegem) via een openbare aanbesteding waaraan 8 firma's deelnamen.

Het lot "elektriciteit" werd eveneens in mei 2011 gegund aan de firma Decat Energy Technics (Diksmuide) via een openbare aanbesteding waaraan 9 firma's deelnamen.

Het perceel "vaste uitrusting en afwerking" werd in september 2011 gegund aan de firma Decorteam Meuleman (Kortrijk) via een openbare aanbesteding waaraan 7 firma's deelnamen.

Het perceel "los meubilair" werd in juli 2012 gegund aan de firma Sedus Stoll (Wetteren) via een algemene offerteaanvraag waaraan slechts 1 firma deelnam.

Tenslotte werd het perceel "omgevingswerken" gegund aan de firma Donck nv uit Roeselare. Aan deze openbare aanbesteding namen maar liefst 13 firma's deel.

Eind januari 2013 werden de verschillende percelen opgeleverd.

Het nieuwe complex kan op termijn plaats bieden aan 50 bedienden, naast de technische dienst. De Mandel voorziet in de toekomst immers nog personeelsuitbreidingen en vermeerdering van de administratieve last.

Het gebouw is er op gericht om de cliënten zo klantvriendelijk mogelijk te ontvangen.

Er zijn voldoende afzonderlijke spreekplaatsen, een grotere wachtruimte, vergaderfaciliteiten en voldoende parkeerruimte zowel voor personeel als voor bezoekers. Er is een ondergrondse kelder en garage voorzien. Aangezien het gebouw dicht bij een bushalte ligt, vormt de bereikbaarheid met het openbaar vervoer geen probleem.

De personeelsleden van de verschillende diensten kunnen terug samen zitten met hun eigen dienst, wat de interne communicatie en efficiëntie ten goede moet komen.

Bij het ontwerp is door architect Vaneeckhout rekening gehouden met duurzaamheid, milieuvriendelijkheid en energie-efficiëntie. Door juiste materiaalkeuze worden energieverliezen beperkt. Warmtewisselaars, een warmtepomp, regenwaterrecuperatie, superisolerende beglazing, passieve klimaatregeling en een zo groot mogelijke lichtinval moeten helpen het energieverbruik binnen de perken te houden. Recycleerbare en onderhoudsvriendelijke materialen zorgen voor een zo klein mogelijke milieubelasting.

Het gebouw werd binnenin flexibel ingericht rond een centraal atrium, zodat het ten allen tijde kan aangepast worden aan de noden van het moment.

Op de gelijkvloerse verdieping is er een duidelijke afbakening tussen de front-office diensten en de back-office werking.

Op het gelijkvloers bevinden zich het onthaal, de loketten voor huurders met drie spreekkamers voor de dienst Verhuur en Verkoop en een loket met spreekruimte voor de dienst Gebouwenbeheer.

Tussen de dienst Gebouwenbeheer en het atrium bevindt zich de refter. Het sanitair gedeelte, de kleedruimtes en de gang met lockers, bevinden zich achter het ruime atrium en geven ook toegang tot het atelier.

Op de eerste verdieping zijn de dienst Bouwprojecten en de dienst Boekhouding en Financiën gehuisvest alsmede de directie, het secretariaat en de dienst KIPO (Kwaliteit ICT Personeel en Organisatie).

Direct bij de trap en lift bevinden zich tevens de twee vergaderzalen. Aan de directieruimte is er ook een bibliotheek voorzien, die tevens dienst kan doen als wachtruimte of vergaderlocatie. Centraal tegen het atelier is er een tweede sanitaire kern met ernaast berging, serverlokaal en voorraadlokaal voor apparatuur.

Op de tweede verdieping bevindt zich de raadzaal met lobby en vestiaire. De sheddaken boven de raadzaal werden opgebouwd uit metalen vakwerk dat zichtbaar blijft om een industrieel effect te bereiken met lichttrekkers in de verticale opstanden.

Het gebouw wordt gefinancierd met een banklening bij KBC, na de organisatie van een Europese aanbesteding.

De personeelsleden van De Mandel verhuisden in de week van 21 januari 2013.

Het gebouw op de Botermarkt zal in zijn geheel (dus zowel de burelen als de studio's) openbaar verkocht worden in de eerste helft van 2013.



2.3 FINANCIERING SOCIAAL WONEN – VAN NFS2 NAAR FS3 - GSC

Het jaarverslag van 2011 maakte reeds melding van het alarmerend karakter van de financiering van de sociale huisvestingssector onder punt 2.1:

“Meerdere bouwmaatschappijen die jarenlang goed functioneerden, break-even draaiden of zelfs overschotten hadden, neigen stilaan naar negatieve resultaten in de jaarrekening. De Mandel is er één van.

De gronden worden altijd duurder, de nieuwe sociale woningen moeten kwalitatief steeds beter (en dus steeds duurder) worden, (...), de inkomsten dekken maar de helft van de leningskost + exploitatiekost.(...).

De Mandel was er zich van bewust dat de bouw van nieuwe sociale woningen verlieslatend zou zijn, maar was er ook van overtuigd dat dit verlies met een GSC (Gewestelijke Sociale Correctie) of een andere overheidssubsidie zou gecompenseerd worden.”

Omdat in Vlaanderen de sociale huisvesting wordt betoelaagd aan de productzijde van sociale woningen en de sociale huisvestingsmaatschappij daarna een “huurkorting” moet toekennen aan huurders op basis van hun inkomen, is het duidelijk dat, zodra de huurinkomsten lager liggen dan de afbetaling van de (gesubsidieerde) lening, alsook de beheerskosten, onroerende voorheffing, beheersvergoeding VMSW, werking en onderhoud, de Vlaamse overheid moet bijpassen via een overheidssubsidie, bijvoorbeeld via de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC), zo niet de sociale huur moet verhogen.

Gezien het gezinsinkomen van de gemiddelde sociale huurder een dalende trend kent, stijgt de door de sociale huisvesting toe te kennen huurkorting, vooral bij nieuwe complexen; complexen die steeds duurder worden door stijgende kwaliteitseisen.

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe NFS2-systeem (2008), heeft De Mandel heel sterk geïnvesteerd in nieuwe projecten en in de aankoop van goede woningen, gefinancierd met NFS2-leningen.

Het was bekend dat het NFS2-financieringssysteem sterk verlieslatend is, maar de raad van bestuur van De Mandel heeft altijd gerekend dat de GSC een financieel evenwicht zou brengen, zoals ook aangekondigd was. Het is ook in dit kader dat de raad van bestuur zich destijds heeft geëngageerd voor bepaalde projecten.

De Mandel was er zich dus altijd van bewust dat de bouw van nieuwe sociale woningen zou verlieslatend 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 blijkt dat de kosten van de GSC te sterk zouden oplopen in de toekomst, heeft de Vlaamse Overheid een nieuw voorstel van financiering opgemaakt, waarbij de Vlaamse Overheid de stijging van de GSC duidelijk wou counteren.

Op 20 december 2012, heeft de Vlaamse Regering dit nieuwe financieringsbesluit voor de sociale huisvesting goedgekeurd, genaamd het FS3 - besluit.

Het nieuw financieringsbesluit voorziet in een bijkomende financiering van huurprojecten, die vertaald wordt in een negatieve rente van 1% op het uitstaand kapitaal met progressieve annuïteiten van 2 %. Dit wil dus zeggen dat bovenop de huidige renteloze lening de SHM per jaar nog een bijkomende korting krijgt op haar leningslast van 1%.

Door dit financieringssysteem worden de startverliezen van nieuwe woningen verminderd, doch door de progressieve annuïteiten wordt pas na jaar 33 jaar een einde gesteld aan de verliezen. M.a.w.: het turnover punt ligt in jaar 33 en dan pas kan men er aan denken de tekorten terug te verdienen. Helaas op dat moment moet reeds gedacht worden aan renovatie (met nieuwe leningen).

Anderzijds zijn er ook heel wat wijzigingen ingevoerd die minder gunstig zijn, waarvan sommige voor De Mandel in het bijzonder:

- De plafonds van de grondprijzen wijzigen. De minister zal telkens in mei van elk jaar de coëfficiënten berekenen en bekend maken (op basis van de gemiddelde van de voorbije 20 kwartalen). Deze coëfficiënten kunnen variëren tussen 0,75 en 1,50, en zullen vermenigvuldigd worden met de prijsplafonds uit FS3.
- De opbrengst van de verkoop van huurpatrimonium moet voor 50 % weder belegd worden in het eerstvolgende project (dit betekent bijgevolg minder gesubsidieerde leningen bij dit project)
- Voor sociale huisvestingsmaatschappijen die geen GSC genieten, zal de positieve GSC-balans van de vorige 5 jaar bij het inkomen gevoegd worden (*dus kunstmatig uitstel van GSC vergoeding*)

Wijzigingen binnen de GSC- berekening:

- De genormeerde kost voor leegstand en wanbetaling wordt gehalveerd
- De leningen aangegaan bij de VMSW, met een looptijd van minder dan 30 jaar worden niet meer als genormeerde uitgave erkend, tenzij deze leningen herschikt worden tot een looptijd van 30 jaar (*herschikking waarvoor de VMSW een onverantwoord hoge wederbeleggingsvergoeding vraagt*).

Bij brief van 14 november 2012 heeft de VMSW aan De Mandel een berekeningsnota bezorgd van de definitieve GSC voor het referentiejaar 2011 op basis van het nieuwe financieringsbesluit.

Die berekeningsnota gaf aan dat, tegen alle verwachtingen in, De Mandel geen definitieve GSC voor het referentiejaar 2011 mocht verwachten.

Dit betekende bovendien dat het voorschot op de GSC voor referentiejaar 2011, ten bedrage van 33.737,52 euro, diende teruggestort te worden.

Volgens onze berekeningen zal De Mandel ook de komende jaren niet kunnen rekenen op de GSC.

Concluderend kan gesteld worden dat het nieuwe financieringssysteem een betere oplossing biedt voor de toekomstige projecten, maar zeker nog niet optimaal is.

Niettemin heeft De Mandel op vandaag een openstaand saldo NFS2-leningen van € 117 mio. Voor al deze projecten blijft De Mandel gedurende de komende 33 jaar een verlies per woning hebben van gemiddeld € 2.000.

Het nieuwe systeem FS3 vangt dus de verliezen van alle deze lopende NFS2-leningen niet op. De GSC evenmin. Enkel (een stuk van) de verliezen van de toekomstige projecten worden opgelost. Hierdoor zal De Mandel met een structureel tekort voor al haar projecten uit 2009-2010-2011 blijven kampen.

Geen enkele SHM heeft in die periode zoveel gebouwd en gekocht als De Mandel. Geen enkele SHM voelt dan ook deze problematiek zo zwaar aan als De Mandel.

Dit betekent dat De Mandel moet bezuinigen, het bouwritme vertragen, aankopen / verwervingen afremmen en patrimonium verkopen waar mogelijk.

2.4 RENOVATIESTOP

Op 5 maart 2012 stuurde de VMSW een telex met volgende maatregelen:

- Vanaf 6 maart 2012 kwam er een algemene stop mbt tot nieuwe aanbestedingen voor renovatieprojecten
- De VMSW zou de resterende renovatieprojecten prioriteren op basis van een aanstijlijst.

Tevens werd meegedeeld dat een sociale huisvestingsmaatschappij deze werken wel met eigen middelen mag financieren, maar uiteraard is dit geen haalbare kaart aangezien vele sociale huisvestingsmaatschappijen nu al met een liquiditeitstekort te kampen hebben.

De Vlaamse overheid heeft een urgentieprogramma opgesteld om tegen 2020 geen woningen meer te hebben met enkele beglazing, zonder dakisolatie of met weinig energiezuinige verwarmingssystemen.

Deze strategische doelstelling wordt kortweg het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020 (ERP2020) genoemd. Vraag is wat de zin nog is van een renovatieplanning ERP 2020, nu blijkt dat er onvoldoende financiële middelen zijn om de gevraagde projecten uit te voeren.

De Mandel kreeg in 2012 nog één renovatiedossier goedgekeurd: Roeselare, Jan Hijoensstraat / Zannekinstraat / Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat - 39 huurwoningen. De aanbesteding vond plaats op 20 december 2012. Het aanbestedingsverslag ligt momenteel ter advies bij de VMSW. De totale werken worden geraamd op 4.013.264,62 euro.

De andere geplande renovatieprojecten in Roeselare zijn geschrapt, met name:

- Renovatie van de appartementen en burelen aan de Botermarkt te Roeselare : dit gebouw wordt openbaar verkocht in de eerste helft van 2013
- Renovatie van 23 woningen te Roeselare, Sparstraat: De Mandel besliste in dit dossier om onmiddellijk in te grijpen en om de planning aan te passen als volgt:
 - 13 huurwoningen zullen gesloopt en herbouwd worden (nieuwbouw).
 - 6 huurwoningen zullen verkocht worden hetzij door verkoop aan de zittende huurder in zover de wetgeving dit toelaat of openbaar te verkopen bij einde huur.
 - 4 huurwoningen zullen onmiddellijk openbaar verkocht worden.

De Mandel zal eenzelfde oefening doen als ze gedaan heeft zoals hierboven voor de Sparstraat voor haar volledig (ouder) patrimonium (woning van de jaren 50, 60 en 70): individuele woningen zullen verkocht worden – woningen die aaneensluitend zijn en waar een project van te maken is, zullen herbouwd worden.

Graag zou De Mandel daarnaast ingaan op de vele verzoeken voor zaken als isolatie, dubbel glas, rookmelders. Mocht De Mandel dit kostendekkend kunnen uitvoeren, zouden dergelijke werken reeds lang uitgevoerd zijn.

Evenwel is de financiering voor deze werken niet zo maar evident, vooral omdat de winst van de energiebesparing (terecht) naar de huurder gaat, doch de financiering ten laste valt van De Mandel.

Aangezien het voorziene budget voor dergelijke werken reeds in maart 2012 opgebruikt was, zullen projecten die nu ingediend worden pas ten vroegste in 2015 kunnen in uitvoering gaan.

In principe moeten volgens doelstellingen van de Vlaamse Regering, deze werken voor 2020 uitgevoerd zijn. De Mandel kijkt, net als vele huurders met belangstelling uit naar de passende financiering. Zodra die er is, zal De Mandel met spoed de werken voorbereiden



BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD

3 BOUWACTIVITEITEN

3.1 OPLEVERINGEN

3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er zijn 81 huurappartementen, 166 huurwoningen en 23 koopwoningen definitief opgeleverd. Eén woning werd gesloopt.

3.1.1.1 KOEKELARE, ZUIDSTRAAT / STERRESTRAT / VELDSTRAAT - 12 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 19 januari 2012
Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

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

Datum: vrijdag 27 januari 2012
Aannemer: Catteeu bouwonderneming
Ontwerper: Verfaillie-Boucquet Multiprof BVBA

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

Datum: dinsdag 21 februari 2012
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Paret-Dewanckele

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

Datum: donderdag 1 maart 2012
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA

3.1.1.5 ROESELARE, SNEYSENSSTRAAT/KLOKKE-ROELANDSTRAAT - 18 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 20 april 2012
Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.6 ROESELARE, SNEYSENSTRAAT - 13 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 27 april 2012
Aannemer: Sabbe bedrijf BVBA

Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.7 POPERINGE, GASTHUISSTRAAT (SLOOP)

Datum: vrijdag 4 mei 2012
Aannemer: Maeyaert P.J. BVBA
Ontwerper: Demeyere& Roetynck BVBA

3.1.1.8 DIKSMUIDE, IJZERLAAN / GASTHUISSTRAAT (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 5 juni 2012
Aannemer: Herbo Liften bvba
Ontwerper: Seys Architectenbureau bvba

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

Datum: vrijdag 6 juli 2012
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

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

Datum: maandag 9 juli 2012
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

3.1.1.11 POPERINGE, BELLEWIJK - 33 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Datum: dinsdag 10 juli 2012
Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

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

Datum: vrijdag 24 augustus 2012
Aannemer: Plessiet BVBA
Ontwerper: Dewanckele Architect BVBA

3.1.1.13 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT - 24 HUURWONINGEN (AFWERKING)

Datum: dinsdag 4 september 2012
Aannemer: Catteu bouwonderneming
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

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

Datum: vrijdag 7 september 2012
Aannemer: Deruyck NV

Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

**3.1.1.15 ROLLEGEM-KAPELLE (LEDEGEM), LELIESTRAAT / FABIOLALAAN - 5
HUURWONINGEN, 7 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 14 september 2012
Aannemer: Bossuyt NV
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

**3.1.1.16 LEDEGEM, ALBRECHTRODENBACHLAAN / GUIDO GEZELLELAAN - 17
HUURWONINGEN, 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 11 oktober 2012
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

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

Datum: vrijdag 26 oktober 2012
Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: GC-architecten BVBA

**3.1.1.18 OOSTVLETEREN (VLETEREN), EDMONDDEVLOOSTRAAT / OUDE
RENINGEWEG - 8 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: woensdag 31 oktober 2012
Aannemer: Catteeu bouwonderneming
Ontwerper: Demeyere& Roetynck BVBA

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

Datum:: maandag 5 november 2012
Aannemer: Debeaussaert Rik BVBA
Ontwerper: Demeyere& Roetynck BVBA

**3.1.1.20 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), BLIKSTRAAT - 1
HUURWONING, 1 GARAGE(VERVANGINGSBOUW NR 24)**

Datum: woensdag 21 november 2012
Aannemer: Bauwens Willy
Ontwerper: Demeyere& Roetynck BVBA

**3.1.1.21 ROESLARE, CICHOREISTRAAT - 7 HUURAPPARTEMENTEN, 7 GARAGES
(VERVANGINGSBOUW)**

Datum: woensdag 5 december 2012
Aannemer: Siemoens BVBA
Ontwerper: Decan Piet Architect

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

Datum: donderdag 6 december 2012
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys
TV

3.1.1.23 MEULEBEKE, TUINWIKJ - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW NR 15)

Datum: vrijdag 14 december 2012
Aannemer: K.W.R. NV
Ontwerper: Verstaen Bart Architect

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

Datum: dinsdag 18 december 2012
Aannemer: Catteu bouwonderneming
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er zijn 114 huurwoningen, 228 huurappartementen en 68 koopwoningen voorlopig opgeleverd of aangekocht. Er werden 2 woningen gesloopt.

3.1.2.1 TORHOUT, KLOOSTERSTRAAT / CAMIEL MEYSMANSTRAAT / PROSPERMONCAREYSTRAAT - 3 HUURWONINGEN, 16 HUURAPPARTEMENTEN (AANKOOP GOEDE WONING)

Datum: maandag 16 januari 2012
Aannemer: Wijnendale TV
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

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

Datum: vrijdag 20 januari 2012
Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Archium architectenbureau bvba

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.015.975,72
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 7.058,45
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 20.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum: donderdag 9 februari 2012

Aannemer: Cosimco NV	
Ontwerper: GC-architecten BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 5.445.926,34
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 0,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 4.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 70.000,00

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

Datum: vrijdag 17 februari 2012	
Aannemer: Despierre Filip BVBA	
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.342.810,68
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 14.558,22
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 15.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 10.000,00

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

Datum: dinsdag 27 maart 2012	
Aannemer: Deruyck NV	
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.549.195,88
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -200.973,28
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 4.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 3.000,00

3.1.2.6 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 22 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 12 april 2012	
Aannemer: Damman NV	
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.309.850,02
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 2.793,79
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 16.105,40

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

Datum: maandag 16 april 2012	
Aannemer: Damman NV	
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.106.904,03
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -55.783,02

VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 55.000,00

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

Datum:	woensdag 18 april 2012
Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 364.100,02
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 30.760,15
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.700,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.9 ROESELARE, GROENESTRAAT (RUWBOUW WIND- EN WATERDICHT)

Datum:	vrijdag 27 april 2012
Aannemer:	Maes Algemene Bouw NV
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.825.606,98
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 23.214,88
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 63.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 70.000,00

3.1.2.10 ROESELARE, KASTEELSTRAAT / SINT-ELOOISSTRAAT/ TUMULUSSTRAAT - 8 HUURWONINGEN

Datum:	vrijdag 11 mei 2012
Aannemer:	Despierre Filip BVBA
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.128.834,41
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -67.075,66
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 8.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.11 STADEN, IEPERSTRAAT - 20 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	dinsdag 15 mei 2012
Aannemer:	Cosimco NV
Ontwerper:	Jonckheere ir-architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.842.320,77
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 20.118,43
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 15.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	donderdag 24 mei 2012
Aannemer:	Bouwcentrale Modern
Ontwerper:	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.651.132,18
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 122.768,72
VO 5 (minwaarden):	€ 250,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	vrijdag 25 mei 2012
Aannemer:	Catteeu bouwonderneming
Ontwerper:	Logier Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 982.415,85
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -5.418,93
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.14 DIKSMUIDE, IJZERLAAN / GASTHUISSTRAAT - 27 HUURAPPARTEMENTEN, 18 GARAGES (AFWERKING)

Datum:	donderdag 31 mei 2012
Aannemer:	Yprado NV
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 543.136,99
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 17.124,29
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 50.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 150.000,00

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

Datum:	donderdag 14 juni 2012
Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Verbanck Paul
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 142.242,15
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -3.672,03
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 6.500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum: donderdag 14 juni 2012

Aannemer: Verhelst Frans BVBA

Ontwerper: Verbanck Paul

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 181.283,74

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € -41,87

VO 5 (minwaarden): € 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 8.000,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

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

Datum: donderdag 5 juli 2012

Aannemer: Vacomet BVBA

Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 6.241,00

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € 290,00

VO 5 (minwaarden): € 0,00

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

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

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

Datum: donderdag 5 juli 2012

Aannemer: Damman NV

Ontwerper: GC-architecten BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 2.412.913,61

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € 13.729,37

VO 5 (minwaarden): € 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 5.500,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

3.1.2.19 POPERINGE, BOMENSTRAAT - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 12 juli 2012

Aannemer: Damman NV

Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.301.792,05

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € 30.673,37

VO 5 (minwaarden): € 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 2.000,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

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

Datum: donderdag 16 augustus 2012

Aannemer: Christiaens Bouwonderneming NV	
Ontwerper: 3 Architecten BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.087.030,11
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 29.414,44
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 30.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 600,00

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

Datum: dinsdag 4 september 2012	
Aannemer: Bouwcentrale Modern	
Ontwerper: Demeyere& Roetynck BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.088.702,67
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.406,69
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 9.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.22 TORHOUT, AMAZONESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 4 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 20 september 2012	
Aannemer: Deruyck NV	
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 476.974,20
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.118,74
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.23 ROESLARE, MEENSESTEENWEG - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 27 september 2012	
Aannemer: Coghe M. & Zn	
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA	
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 247.266,35
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 4.942,20
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 1.500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.24 SINT ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM), DORPSPLEIN / ROLLEGEMKAPELSESTRAAT - 23 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: woensdag 10 oktober 2012	
Aannemer: Damman NV	
Ontwerper: Projekt-Team BVBA	

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.450.090,35
VO 3 (boete):	€ 2.000,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 179.283,05
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 40.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum: vrijdag 12 oktober 2012

Aannemer: Cosimco NV

Ontwerper: GC-architecten BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 4.945.036,97
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 60.905,20
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 4.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 90.000,00

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

Datum: dinsdag 23 oktober 2012

Aannemer: Recon Bouw NV

Ontwerper: De Schacht Freddy

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.170.337,12
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 13.116,29
VO 5 (minwaarden):	€ 918,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 50.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum: donderdag 22 november 2012

Aannemer: Vacomet BVBA

Ontwerper: ART studio

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 16.363,00
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

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

Datum: vrijdag 14 december 2012

Aannemer: Bekaert Building Company NV

Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.905.588,20
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 34.411,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 32.000,00

VO 7 (uitgestelde werken):

€ 110.000,00

3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Gits	Koolskampstraat	Omgevingswerken	DO 27/01/2012
Diksmuide	Graanstraat	Wegen en rioleringswerken	DO 02/03/2012
Sint-Eloois-Winkel	Stenen Stampkot	Wegeniswerken	VO 24/04/2012
Lichtervelde	F. Timmermanslaan	Omgevingswerken	DO 27/04/2012
Staden	Wankaardelaan	Wegen en rioleringswerken	DO 06/07/2012

3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2012

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

Aannemer: Deforche BVBA
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum: maandag 19 september 2011
Contractuele einddatum: maandag 22 oktober 2012
Nieuwe einddatum: zaterdag 31 december 2012
Bestelbedrag: € 756.155,32
Verrekeningen: € 10.512,52
Termijnverlenging: 70 dagen
Verstreken termijn: 98 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 518.227,20
Percentage uitgevoerde werken: 68 %



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

Aannemer: Coghe M. & Zn
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

Aanvangsdatum: maandag 16 april 2012
Contractuele einddatum: vrijdag 21 december 2012
Nieuwe einddatum: maandag 7 januari 2013
Bestelbedrag: € 370.704,81
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 17 dagen
Verstreken termijn: 84 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 218.207,34
Percentage uitgevoerde werken: 59 %



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

Aannemer: Bouwcentrale Modern
Ontwerper: Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 16 augustus 2011
Contractuele einddatum: vrijdag 24 augustus 2012
Nieuwe einddatum: maandag 17 september 2012
Bestelbedrag: € 1.044.563,77
Verrekeningen: € 10.725,81
Termijnverlenging: 24 dagen
Verstreken termijn: 144 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 989.652,10
Percentage uitgevoerde werken: 94 %



3.2.4 POPERINGE, KORTE RENINGELSTSTRAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Lemahieu CV
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

Aanvangsdatum: donderdag 20 september 2012
 Contractuele einddatum: donderdag 24 oktober 2013
 Nieuwe einddatum: donderdag 24 oktober 2013
 Bestelbedrag: € 234.897,25
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 14 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 54.193,34
 Percentage uitgevoerde werken: 23 %



3.2.5 ROESLARE, BRUGSESTEENWEG - 26 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
 Aanvangsdatum: dinsdag 16 augustus 2011
 Contractuele einddatum: woensdag 7 november 2012
 Nieuwe einddatum: woensdag 25 december 2012
 Bestelbedrag: € 1.683.861,12
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 48 dagen
 Verstreken termijn: 101 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.183.986,66
 Percentage uitgevoerde werken: 70 %



3.2.6 ROESLARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE TECHNIEKEN)

Aannemer: Decat Energy Technics NV
 Ontwerper: Ingenium NV
 Aanvangsdatum: dinsdag 16 augustus 2011
 Contractuele einddatum: dinsdag 18 september 2012

Nieuwe einddatum: dinsdag 18 september 2012
Bestelbedrag: € 287.143,71
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 114 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 93.864,57
Percentage uitgevoerde werken: 33 %

3.2.7 ROESELARE, GROENESTRAAT (AFWERKING)

Aannemer: DecorteamMeuleman NV
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 15 november 2011
Contractuele einddatum: maandag 24 september 2012
Nieuwe einddatum: maandag 24 september 2012
Bestelbedrag: € 725.322,72
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 123 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 554.905,75
Percentage uitgevoerde werken: 77 %



3.2.8 ROESELARE, GROENESTRAAT (INSTALLATIE CV)

Aannemer: Six BVBA
Ontwerper: Ingenium NV
Aanvangsdatum: dinsdag 16 augustus 2011
Contractuele einddatum: dinsdag 18 september 2012
Nieuwe einddatum: dinsdag 18 september 2012
Bestelbedrag: € 557.883,78
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 120 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 479.351,01
Percentage uitgevoerde werken: 86 %

3.2.9 ROESELARE, GROENESTRAAT (LOS MEUBILAIR)

Aannemer: SedusStoll BVBA

Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 25 september 2012
Contractuele einddatum: maandag 3 december 2012
Nieuwe einddatum: maandag 3 december 2012
Bestelbedrag: € 154.946,00
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 70 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
Percentage uitgevoerde werken: 0 %

3.2.10 ROESELARE, GROENESTRAAT (BUITENBETEGELING)

Aannemer: Donck Grondwerken BVBA
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum: maandag 20 augustus 2012
Contractuele einddatum: vrijdag 2 november 2012
Nieuwe einddatum: vrijdag 2 november 2012
Bestelbedrag: € 231.542,21
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 113 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 65.661,50
Percentage uitgevoerde werken: 28 %



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

Aannemer: ChrisVuylsteke NV
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 23 augustus 2011
Contractuele einddatum: zondag 24 maart 2013
Nieuwe einddatum: zaterdag 18 mei 2013
Bestelbedrag: € 3.798.597,01
Verrekeningen: € 83.200,66
Termijnverlenging: 55 dagen
Verstreken termijn: 74 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.403.183,87
Percentage uitgevoerde werken: 36 %



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

Aannemer: Bekaert Building Company NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum: maandag 19 september 2011
Contractuele einddatum: vrijdag 10 mei 2013
Nieuwe einddatum: vrijdag 10 mei 2013
Bestelbedrag: € 4.286.596,67
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 74 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 2.059.363,21
Percentage uitgevoerde werken: 48 %



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

Aannemer: ChrisVuylsteke NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum: maandag 4 april 2011
Contractuele einddatum: maandag 22 april 2013
Nieuwe einddatum: woensdag 14 augustus 2013
Bestelbedrag: € 5.843.163,65
Verrekeningen: € 1.325,54
Termijnverlenging: 114 dagen
Verstreken termijn: 71 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.978.839,20
Percentage uitgevoerde werken: 34 %



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

Aannemer: Hyboma NV
Ontwerper: Cottreel-Debrabander
Aanvangsdatum: zondag 1 januari 2012
Contractuele einddatum: donderdag 15 november 2012
Nieuwe einddatum: donderdag 15 november 2012
Bestelbedrag: € 798.297,22
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 106 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 325.526,12
Percentage uitgevoerde werken: 41 %



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

Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum: donderdag 1 september 2011
Contractuele einddatum: maandag 3 december 2012
Nieuwe einddatum: maandag 28 januari 2013
Bestelbedrag: € 2.300.672,71
Verrekeningen: € 3.054,13
Termijnverlenging: 56 dagen
Verstreken termijn: 90 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.831.743,39
Percentage uitgevoerde werken: 80 %



3.2.16 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT - 16 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV
 Ontwerper: De Schacht Freddy
 Aanvangsdatum: maandag 15 oktober 2012
 Contractuele einddatum: dinsdag 7 januari 2014
 Nieuwe einddatum: dinsdag 7 januari 2014
 Bestelbedrag: € 1.908.459,86
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 12 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 90.646,00
 Percentage uitgevoerde werken: 5 %



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

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: Geldof Hans Architect
 Aanvangsdatum: woensdag 1 februari 2012
 Contractuele einddatum: zaterdag 3 augustus 2013
 Nieuwe einddatum: zaterdag 3 augustus 2013
 Bestelbedrag: € 3.408.305,59
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 56 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.828.064,42
 Percentage uitgevoerde werken: 54 %



3.3 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

3.3.1 DIKSMUIDE, IJZERLAAN GASTHUISSTRAAT (KEUKENS)

Financiering: NFS2
 Uiterste indieningsdatum offerte: maandag 30 januari 2012
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
 Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)
Interieur Christiaens (Wingene)	€ 47.255,00
Levasan nv (Ardoioie)	€ 44.591,00
Amadecor (Brugge)	€ 46.900,00
Dovy Keukens (Roeselare)	€ 66.657,27

Het project werd via onderhandelingsprocedure gegund op 21 februari 2012 aan nv Levasan die de opdracht kreeg om 14 keukens te leveren en plaatsen in Le Méridiën te Diksmuide.

3.3.2 KOEKELARE, TUNWIJK - 12 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2
 Aanbesteding: vrijdag 31 augustus 2012
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
 Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Frans Verhelst bvba (Koekelare)	€ 1.851.212,57	€ 1.751.920,10	€ 1.751.920,10
Catteeu bvba (Lo-Reninge)	€ 1.625.086,22	€ 1.625.261,98	€ 1.625.261,98
Siemoens bvba (Aarsele)	€ 1.567.259,79	€ 1.643.484,35	€ 1.643.484,35
Hollevoet Bouw bvba (Torhout)	€ 1.885.288,81	€ 1.885.428,81	€ 1.885.428,81
Bouwcentrale Modern nv (Kaprijke)	€ 1.749.355,28	€ 1.749.484,20	€ 1.749.484,20
Dammannv (Deerlijk)	€ 1.724.671,78	€ 1.722.360,73	€ 1.722.360,73
Despierrebvba (Houthulst)	€ 1.547.432,97	€ 1.551.744,84	€ 1.551.744,84
Recon Bouwnv (Maldegem)	€ 1.652.586,70	€ 1.652.765,70	€ 1.652.765,70

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Deruycknv (Roeselare)	€ 1.722.127,88	€ 1.720.994,99	€ 1.720.994,99
Coghe&Zonenbvba (Hooglede)	€ 1.697.013,74	€ 1.697.165,74	€ 1.697.165,74

Het voorstel tot gunning werd op 3 oktober 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2012 geen gunningsadvies.

3.3.3 KOEKELARE, TUIWIK 14 - 1 HUURWONING (SLOOP NR. 14)

Financiering: NFS2
 Uiterste indieningsdatum offerte: donderdag 9 februari 2012
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
 Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Provoost bvba (Kortemark)	€ 6.628,00	€ 6.628,00	€ 6.628,00
Vancoillie – Tanghe bvba (Westrozebeke)	€ 8.290,00	€ 8.290,00	€ 8.290,00
Vacommet bvba (Roeselare)	€ 5.951,00	€ 5.951,00	€ 5.951,00

Het voorstel tot gunning werd op 27 februari 2012 overgemaakt aan de VMSW. Het project werd gegund via onderhandelingsprocedure aan Vacommet bvba.

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

Financiering: IPkpwNFS2
 Aanbesteding: maandag 1 oktober 2012
 Ontwerper: Dedene Rik-Demeyer Ivo TV
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Despierre Filip bvba	€ 1.948.809,31	€ 1.901.559,67	€ 1.970.121,42
Damman nv	€ 1.918.264,05	€ 1.954.257,56	€ 1.957.188,36
Recon Bouw nv	€ 2.094.400,86	€ 2.038.040,24	€ 2.114.752,13
Frans Verhelst bvba	€ 2.185.979,61	€ 2.108.730,17	€ 2.208.652,50
Bouwcentrale Modern nv	€ 2.186.164,37	€ 2.142.563,29	€ 2.221.865,39

Het voorstel tot gunning werd op 30 november 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2012 nog geen gunningsadvies.

3.3.5 OOIGEM (WIELSBEKE), VOETWEG - 8 KOOPAPPARTEMENTEN, 8 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw
 Aanbesteding: dinsdag 10 juli 2012
 Ontwerper: GC-architecten BVBA
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Bouwcentrale Modern nv	€ 869.212,19	€ 870.207,24	€ 871.049,40

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Despierre Filip bvba	€ 874.001,92	€ 874.126,81	€ 878.530,00
Damman nv	€ 952.889,49	€ 948.489,05	€ 954.174,66
Arbuco	€ 953.540,00	€ 952.118,60	€ 960.517,07
Siemoens bvba	€ 959.074,89	€ 951.964,06	€ 962.356,77
Frans Verhelst bvba	€ 1.089.294,62	€ 1.083.438,85	€ 1.101.625,77

Het voorstel tot gunning werd op 22 augustus 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2012 nog geen gunningsadvies.

3.3.6 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN - 10 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPKpw
 Aanbesteding: donderdag 28 juni 2012
 Ontwerper: GC-architecten BVBA
 Veiligheidscoördinator: Paelinck Michael

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Despierre Filip bvba	€ 1.074.156,75	€ 1.078.231,32	€ 1.079.149,94
Deruyck nv	€ 1.093.744,10	€ 1.096.216,14	€ 1.097.094,12
Bouwcentrale Modern nv	€ 1.098.281,03	€ 1.098.747,65	€ 1.099.339,27
Recon Bouw nv	€ 1.117.523,85	€ 1.108.469,89	€ 1.109.153,09
Siemoens bvba	€ 1.145.956,80	€ 1.149.225,84	€ 1.149.874,34
Damman nv	€ 1.165.984,64	€ 1.169.717,89	€ 1.170.473,17
Arbuco	€ 1.198.876,58	€ 1.198.063,21	€ 1.198.547,61
Bouwproject	€ 1.343.614,02	€ 1.349.787,69	€ 1.350.676,06

Het voorstel tot gunning werd op 3 oktober 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2012 nog geen gunningsadvies.

3.3.7 POPERINGE, BELLESTRAAT - 8 HUURWONINGEN (SLOOP)

Financiering: NFS2
 Aanbesteding: donderdag 27 september 2012
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
 Veiligheidscoördinator: Horrie Peter

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Verbeke en Zonen (Poperinge)	€ 21.000,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
Verhille bvba (Poperinge)	€ 13.275,00	€ 13.275,00	€ 13.275,00

Het voorstel tot gunning werd op 18 oktober 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 november 2012 haar gunningsadvies. Op 18 december 2012 gunde De Mandel de werken aan de bvba Verhille. De werken werden eind 2012 nog niet besteld.

3.3.8 POPERINGE, KORTE RENINGELSTSTRAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: NFS2
 Uiterste indieningsdatum offertes: maandag 16 april 2012

Ontwerper:
Veiligheidscoördinator:

Demeyere& Roetynck BVBA
Lenaerts Thomas

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Lemahieu Stefaan cv	€ 228.213,08	€ 228.213,08	€ 228.213,08
Frans Verhelst bvba	€ 268.732,41	€ 268.720,65	€ 268.720,65
Catteeu bvba	€ 276.118,09	€ 272.117,83	€ 272.117,83
Siemoens bvba	€ 276.302,94	€ 272.941,80	€ 272.941,80
PLESSIET	€ 287.591,27	€ 287.559,27	€ 287.559,27
Debeaussaert Rik bvba	€ 287.879,12	€ 289.309,99	€ 289.309,99

Het voorstel tot gunning werd op 16 mei 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 30 juli 2012 haar gunningsadvies. Op 4 september 2012 gunde De Mandel de werken aan cv Lemahieu Stefaan. De werken werden op 20 september 2012 besteld met als aanvangsdatum 20 september 2012.

3.3.9 ROESELARE, GROENESTRAAT (OMGEVINGSWERKEN)

Financiering: Lening met hypothecair mandaat KBC
Aanbesteding: woensdag 23 mei 2012
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Casteleyn& Zonen nv (Meulebeke)	€ 245.969,55	€ 245.969,55	€ 245.969,55
Verbeke & Zonen nv (Poperinge)	€ 271.559,74	€ 271.559,74	€ 271.559,74
Steenhaut bvba (Tiegem)	€ 274.313,92	€ 274.313,92	€ 274.313,92
Vermeulen bvba (Gent)	€ 260.513,00	€ 260.513,00	€ 260.513,00
Penninck nv (Roeselare)	€ 270.178,23	€ 270.178,23	€ 270.178,23
Van Meenen nv (Oostrozebeke)	€ 278.759,81	€ 278.759,81	€ 278.759,81
Ockier nv (Kuurne)	€ 305.314,17	€ 305.314,17	€ 305.314,17
Mahieu nv (Jabbeke)	€ 209.712,63	€ 290.812,63	€ 290.812,63
Bossuyt bvba (Meulebeke)	€ 248.597,35	€ 248.597,35	€ 248.597,35
Maes nv (Lendelede)	€ 287.566,93	€ 287.566,93	€ 287.566,93
Donck bvba (Roeselare)	€ 231.542,21	€ 231.542,21	€ 231.542,21
Vuylsteke bvba (Meulebeke)	€ 269.633,71	€ 269.645,01	€ 269.645,01
AB Wegenbouw nv (Nazareth)	€ 272.927,51	€ 272.927,51	€ 272.927,51

Op 27 juni 2012 gunde de Mandel de werken aan bvba Donck Grondwerken. De werken werden op 12 juli 2012 besteld met als aanvangsdatum 20 augustus 2012.

3.3.10 ROESELARE, GROENESTRAAT (NIEUWBOUW (AFWERKING))

Financiering: Lening met hypothecair mandaat KBC
Aanbesteding: vrijdag 6 juli 2011
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Ardicor nv (Ardoonie)	€ 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	€ 717.317,94	€ 725.322,72	€ 725.445,92

(Kortrijk)			
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

Op 27 september 2011 gunde de Mandel de werken aan nv Decorteam Meuleman. De werken werden op 28 oktober 2011 besteld met als aanvangsdatum 15 november 2011.

3.3.11 ROESLARE, JAN HIJOENSSTRAAT / ZANNEKINSTRAAT / KLOKKE-ROELANDSTRAAT / FIERHEIDSTRAAT - 39 HUURWONINGEN (RENOVATIE)

Financiering: NFS2
 Aanbesteding: donderdag 20 december 2012
 Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA
 Veiligheidscoördinator: W & B Coördinatiebureau BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)
Recon Bouw nv	€ 3.739.969,69
Van Tornhout	€ 4.449.430,32
Coudron	€ 4.064.720,01
Six bvba	€ 4.191.746,59
Deruyck nv	€ 3.223.714,18

De aanbesteding is doorgegaan op 20 december 2012 maar eind 2012 was er nog geen voorstel tot gunning.

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

Financiering: NFS2
 Aanbesteding: maandag 8 oktober 2012
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA
 Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Maes & Coucke bvba	€ 197.936,34	€ 201.944,83	€ 202.166,35
B&R Bouw en Renovatie nv	€ 266.589,39	€ 273.512,49	€ 273.769,21
K.W.R. nv	€ 281.160,00	€ 285.880,85	€ 287.948,21

Het voorstel tot gunning werd op 25 oktober 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 20 december 2012 haar gunningsadvies. De werken werden eind 2012 nog niet besteld.

3.3.13 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT - 16 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw
 Uiterste indieningsdatum offertes: woensdag 23 mei 2012
 Ontwerper: De Schacht Freddy
 Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het project werd onderhands gegund op 4 september 2012 aan nv Recon Bouw die de opdracht kreeg om 16 koopwoningen uit te voeren in de Bomenstraat te Poperinge. Het betreft een herhaling van soortgelijke werken.

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

Financiering: Eigen middelen
 Uiterste indieningsdatum offertes: dinsdag 23 oktober 2012
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA
 Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Op 23 oktober 2012 werd er een onderhandelingsprocedure opgestart maar geen enkele aannemer heeft ingeschreven.

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

Financiering: NFS2
 Uiterste indieningsdatum offertes: maandag 16 april 2012
 Ontwerper: ART studio
 Veiligheidscoördinator: AC Coördinatie Comm. V.

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Provoost & Cie bvba (Kortemark)	€ 19.886,00	€ 19.886,00	€ 19.886,00
Vacommet bvba (Roeselare)	€ 16.363,00	€ 16.363,00	€ 16.363,00
Vancoillie – Tanghe bvba (Westrozebeke)	€ 19.349,00	€ 19.349,00	€ 19.349,00

Het voorstel tot gunning werd op 25 april 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 12 juni 2012 haar gunningsadvies. Op 27 juni 2012 gunde De Mandel de werken aan de BVBA Vacommet. De werken werden besteld op 3 augustus 2012 met 24 september 2012 als aanvangsdatum. De werken werden op 22 november 2012 opgeleverd.

3.3.16 ZARREN (KORTEMARK), STADENSTRAAT - 19 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN, 6 KOOPWONINGEN

koopwoningen (nieuwbouw)

Financiering: IPkpw en NFS2
 Aanbesteding: woensdag 17 oktober 2012
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
 Veiligheidscoördinator: Demeyere & Roetynck BVBA

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Despierre Filip bvba	€ 3.773.607,05	€ 3.406.068,28	€ 3.435.750,30
Recon Bouw nv	€ 3.403.386,43	€ 3.415.768,36	€ 3.439.127,08
Damman nv	€ 3.456.563,56	€ 3.437.882,53	€ 3.439.210,07
Bouwcentrale Modern nv	€ 3.411.030,89	€ 3.771.668,52	€ 3.791.963,05

Het voorstel tot gunning werd op 28 november 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2012 nog geen gunningsadvies.

3.3.17 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT (SLOOP)

Financiering:	NFS2
Aanbesteding:	donderdag 4 oktober 2012
Ontwerper:	Van Bockstael Erik BVBA
Veiligheidscoördinator	Horrie Peter

	Inschrijvingsbedrag (excl btw)	Bestelbedrag (excl btw)	Rangschikkingsbedrag (excl btw)
Verhille G. bvba (Poperinge)	€ 10.650,00	€ 10.650,00	€ 10.650,00
Verbeke nv (Poperinge)	€ 13.150,00	€ 13.150,00	€ 13.150,00
Vancoillie – Tanghe bvba (Westrozebeke)	€ 9.480,00	€ 9.480,00	€ 9.480,00

Het voorstel tot gunning werd op 25 oktober 2012 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2012 nog geen gunningsadvies.

3.4 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

3.4.1 Ardoorie, Eekhoutstraat

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

Op het lokaal woonoverleg van 13 december 2010 werd beslist om geen 10 huurappartementen maar wel 8 sociale koopwoningen te realiseren. De woning Kaaistraat 82 werd te koop gesteld, deze aankoop werd overwogen maar in samenspraak met het gemeentebestuur niet weerhouden. De raad van bestuur keurde het voorontwerp voor 9 sociale koopwoningen goed op 22 december 2011. Het werd daarna,voor advies verstuurd naar de VMSW en het voorontwerp werd op 24 juli 2012 goedgekeurd door de VMSW.

Op 28 september 2012 vond de plenairevergadering voor de infrastructuur plaats. Gezien de plannen op korte termijn van de gemeente voor aanleg van een garageweg, werd beslist te wachten op deze aanleg zodat de nieuwe wegenis en woningen op het juiste niveau kunnen aansluiten.

3.4.2 Beselare, Kerkplein

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

Op het terrein zouden een 5-tal appartementen kunnen gebouwd worden. Studio-Plus architecten werd aangesteld en het schetsontwerp werd besteld.

3.4.3 Dadizele (Moorslede), Kapelleveld

Tussen de Beselarestraat en de Heulebeek heeft de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur wegen- en rioleringswerken uitgevoerd, waarna De Mandel tussen 2007 en 2009 een eerste fase van 7 koop- en 19 huurwoningen bouwde. In oktober 2010 publiceerde De Mandel een nieuwe opdracht tot

mededinging in het Belgisch Staatsblad om voor de resterende delen van het terrein een gemengd project van koop- en huurwoonegelegenheden te ontwerpen.

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

Het voorontwerp van de omgevingswerken werd nog niet ontvangen in 2012.

3.4.4 Diksmuide, Tuinwijk – Fase I

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

De Mandel zal voor een eerste project beschikken over 16 kavels voor grondgebonden woningen. Voor deze eerste fase van 16 huurwoningen bestond reeds een architectuurcontract met architect Thierry Logier. Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd, het voorontwerp werd in december 2012 voorgesteld aan de raad van bestuur.

3.4.5 Diksmuide, Tuinwijk – Fase II

Net als het hierboven genoemde project, gaat het ook hier over de projectzone gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Volgens het BPA Tuinwijk is daar een projectzone voor woningbouw vastgelegd. De WVI en Covemaeker zijn de eigenaars van het volledige terrein. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door IJzer&Zee. De VMSW stelde studiebureau BVP aan om de infrastructuur op te maken.

Naast een aantal loten voor grondgebonden woningen, kreeg De Mandel ook een projectzone voor huurappartementen toebedeeld voor een tweede project. Het betreft een driehoekig lot aan de zijde van de Woumenweg. Voor deze tweede fase van 12 huurappartementen werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. De kandidatuurstelling werd afgehandeld maar de offertes van de architecten moeten pas in 2013 ingediend worden.

3.4.6 Emelgem, Prinsessestraat (CBO 2010)

Zie punt 3.5.4.1.

3.4.7 Emelgem, Prinsessestraat (Klooster)

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

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

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

Uit de financiële planning blijkt dat dit project veel te duur is, waardoor het project deels herwerkt zal worden.

3.4.8 Emelgem, Kouterweg / Prinsessestraat

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

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

3.4.9 Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat

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

Wegens kostprijrisico heeft de GroepThiers beslist om niet meer verder deel te nemen aan de CBO-procedure. Er volgden onderhandelingen om enkel de gronden te verkopen aan De Mandel, die deze vervolgens zelf zou bebouwen na het organiseren van een klassieke aanbesteding. Gezien Buroll reeds als architect aangesteld was door de Groep Thiers en zij de nodige ervaring hebben in sociale huisvesting, werd beslist met Buroll verder te werken. Wel dienden de plannen herwerkt te worden tot 14 koopappartementen en 10 huurappartementen, aangepast aan rolstoelgebruikers. Het schetsontwerp werd in 2012 verscheidene keren aangepast en in september goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd besteld maar nog niet ontvangen.

Na de opstartvergadering voor de wegenis werd duidelijk dat de coördinatie van de wegenis zeer complex zal zijn gezien er zeer veel betrokken partijen zijn.

3.4.10 Gits, Koolskampstraat

De Mandel kocht op 16 september 2008 ruim 3100 m² grond jegens het Dominiek Savio Instituut met het oog op het bouwen van 17 wooneenheden 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 m² aan De Mandel te kunnen verkopen, gelegen achter de gronden van het Vleter-wonen-project. Op het terrein van het project "Vleterwonen" was er immers onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers. Het bijkomende terrein zou moeten dienen voor de aanleg van een parking voor die mensen en zal in eigen beheer door De Mandel aangelegd worden met subsidie van de VMSW.

3.4.11 Hooglede, Amersveldestraat

In 2009 heeft De Mandel de architectuuropdracht uitgeschreven voor dit project. De offertes dienden binnen te zijn tegen 16 februari 2010. Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht toe te vertrouwen aan architect Guido Schaubroeck. Nadat bleek dat het voorontwerp verschillende keren moest herwerkt worden, en na enkele tussenkomsten vanuit De Mandel, vroeg architect Guido Schaubroeck om het architectuurcontract door te schuiven naar collega-architect Hilde Dewanckele. Hiervoor maakte De Mandel een addendum aan de architectuurovereenkomst, die door de drie partijen ondertekend werd. Het voorontwerp werd op 12 april 2012 gunstig geadviseerd door de VMSW en juist voor het jaareinde werd het definitief dossier ingediend.

3.4.12 Hooglede, Kleine Stadenstraat

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

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

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

3.4.13 Hooglede, Pelikaanstraat / Johnny Thiostraat

De raad van bestuur besliste in de veradering van 27 november 2012 om 3 loten aan te kopen in een nieuwe verkaveling, als uitvoering van de sociale last in die verkaveling. Dit is een wettelijke verplichting sedert 1 september 2009 als gevolg van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. De Mandel moet hiervoor nog de procedure starten tot de aanstelling van een architect.

3.4.14 Hooglede, Bruggestraat

Dit is de site van ex-bakkerij Vermaut. Hyboma wenst op deze gronden een verkaveling van 18 loten te verwezenlijken en diende hiervoor een verkavelingsaanvraag in bij het gemeentebestuur van Hooglede. De raad van bestuur van De Mandel besliste op 23 oktober 2012 om lot 9, 10 en 11 aan te kopen, als invulling van de sociale last in deze verkaveling. De Mandel moet hiervoor nog de procedure starten tot de aanstelling van een architect.

3.4.15 Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan

In uitvoering van de renovatieplanning werd beslist deze 4 huurwoningen te slopen en te herbouwen, te meer daar Abdijstraat 8 opgenomen werd in het register van onbewoonbare woningen. Na een onderhandelingsprocedure werd Thierry Logier aangesteld als architect. Na enkele aanpassingen werd het schetsontwerp goedgekeurd door de VMSW en 18 december 2012 werd het voorontwerp voorgelegd aan de raad van bestuur.

3.4.16 Ingelmunster, Kortrijksestraat

De gemeente Ingelmunster heeft gevraagd aan De Mandel om de 25% regel sociale woningen in het RUP Kortrijksestraat in te vullen. Aangezien het Decreet Grond – en Pandenbeleid een objectief van 80 bijkomende sociale huurwoningen tot 2020 voorziet en de provincie West-Vlaanderen een objectief van 32 bijkomende sociale koopwoningen voorstelt, lijkt het opportuun om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Dumobil wenst een verkaveling te realiseren in dit RUP waarin als sociale last 17 huurappartementen worden voorzien. Zij kozen als architect Geert Berkein.

Na een eerste overleg met de VMSW blijkt het programma van 17 appartementen niet haalbaar omdat het appartementsgebouw, dat op de hoek van de Kortrijksestraat en een nieuwe insteekweg zal liggen, enkele appartementen zou voorzien waarvan de leefruimtes volledig op de noordelijk gelegen straatzijde zouden uitgeven. Dat is in tegenspraak met de ontwerponderrichtingen C-2008 van de VMSW. Door het L-vormig gebouw is het niet mogelijk 17 appartementen met niet-noordelijk gelegen leefruimtes te voorzien. Het aantal appartementen zal bijgevolg moeten verminderen.

Tot op heden heeft De Mandel geen huurwoningen en geen wachtlijst voor kandidaat-huurders in Ingelmunster, daarom werd voorgesteld aan De Mandelbeek dat zij dit project zouden overnemen.

3.4.17 Izegem, Gapaardstraat

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

3.4.18 Izegem, Hazelaarstraat Fase 1

Matexi wenst een eerste fase op te starten van haar Masterplan "Wallemote". De sociale last in deze last bestaat uit 3 bouwpercelen. Op de vergadering van de Wooncommissie van de stad Izegem (=Lokaal Woonoverleg) van 16 mei 2011 kwam men overeen dat de sociale last zou bestaan uit 3

koopwoningen, die door De Mandel zou kunnen gerealiseerd worden. De Mandel heeft nog geen architect aangesteld voor deze 3 koopwoningen.

3.4.19 Izegem, Hazelaarstraat Fase 2

Aansluitend op de eerste fase wil Matexi een tweede fase verkavelen waarin niet-uitgeruste grond verkocht zal worden aan De Mandel en de Izegemse Bouwmaatschappij. Voor De Mandel zijn er 10 loten voorzien bestemd voor de bouw van koopwoningen. Na het verlenen van de verkavelingsvergunning zal De Mandel samen met de Izegemse Bouwmaatschappij een dossier moeten indienen bij de VMSW voor de wegenis.

3.4.20 Izegem, Meensesteenweg

Danneels wenst een verkaveling van 33 percelen te realiseren op de site nabij de oude Betonfabriek Wimac waar ingevolge het grond- en pandenbeleid een sociale last moet voorzien worden. Studiebureau Demey staat in voor de wegen- en infrastructuurwerken. Op de vergadering van de Wooncommissie van de stad Izegem (=Lokaal Woonoverleg) van 16 mei 2011 kwam men overeen dat de sociale last zou bestaan uit 4 koopwoningen, die door De Mandel zou kunnen gerealiseerd worden. In 2012 kon de verkavelaar geen akkoord sluiten met alle eigenaars waardoor de verkaveling moet herwerkt worden en de sociale last nog maar 2 loten zal bedragen. De Mandel zal de procedure starten tot de aanstelling van een architect na goedkeuring van de verkaveling.

3.4.21 Izegem, Wallemotestraat

Op 8 februari 2012 kwam NV Novus / Quercus Consult het ontwerp van verkaveling voorstellen aan het Lokaal Woonoverleg. Rekening houdend met de aanwezigheid van 19 bouwpercelen bedraagt de sociale last in de nieuwe voorgestelde verkaveling VK Wallemotestraat 2 loten. Na bespreking adviseerde de Wooncommissie (Lokaal Woonoverleg) op 8 februari 2012 om de 2 loten als sociale koopwoningen te realiseren, met De Mandel als initiatiefnemer. De Mandel zal de procedure starten tot de aanstelling van een architect.

3.4.22 Koekelare, Stationsstraat

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

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

Op het lokaal woonoverleg werd het programma vastgesteld op 6 huurappartementen en 3 koopwoningen. In 2013 zal een architectuuropdracht uitgeschreven worden.

3.4.23 Koekelare, Tuinwijk – Fase I

Op 22 december 2009 werd het gewijzigde voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur. De Mandel vroeg een definitief ontwerp op bij architect Seys. In het project is evenwel een aanleg van een nieuwe straat voorzien. Hiervoor is niet De Mandel maar wel de VMSW de opdrachtgever. De

VMSW stelde studiebureau Lobelle aan als ontwerper. Op 7 oktober 2011 werd de plenaire vergadering voor de wegenis gehouden. De Mandel heeft het dossier voor het herbouwen van de 12 huurwoningen op 31 augustus 2012 aanbesteed maar kreeg eind 2012 nog geen toelating tot gunning.

3.4.24 Koekelare Tuinwijk - Fase II

Het herbouwen van de woning Tuinwijk 14 samen met het herbouwen van de 4 andere woningen van het bouwblok wordt voorzien na voltooiing van fase I. In fase I werd een herhalingsopdracht voorzien zodat dit kan aansluiten op de eerste fase.

3.4.25 Kortemark, Markt / Torhoutstraat

Het gemeentebestuur van Kortemark heeft de verlaten brouwerij Louwaeye op de markt van Kortemark aangekocht en wenst hier een gemengd woonproject te realiseren via een PPS. Momenteel onderhandelt het gemeentebestuur met promotor Artes. Voor het aandeel sociale woningen wordt beroep gedaan op De Mandel waarschijnlijk via een verkoop van grond.

3.4.26 Langemark-Poelkapelle, Boterbloemstraat 11

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

3.4.27 Ledegem, Boomlandstraat

De gemeente Ledegem wenst een ca. 2-tal hectare van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van Ledegem te ontwikkelen, in functie van sociale kavels. Om de woningbehoefte van de kern op te vangen, verkiest de gemeente om het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Boomlandstraat te ontwikkelen. Dit woonuitbreidingsgebied wordt als inbreidingsgericht beschouwd gezien het volledig ingesloten ligt tussen de bebouwing van de Sint-Pieterstraat, de Kortewagenstraat en de Sint-Eloois-Winkelstraat. In het kader van het decreet grond- en pandenbeleid en rekening houdend met de eis van de provincie West-Vlaanderen dient 25% van het project te bestaan uit sociale woningen. De gemeente Ledegem wenst dat De Mandel hier koopwoningen bouwt. De projectontwikkelaar diende nog gronden te verwerven vooraleer de verkoopsovereenkomst uitvoerbaar is, daarna moet een architect aangesteld worden.

3.4.28 Ledegem, Stationsstraat - Café De Zon

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

Hierdoor kan De Mandel 11 huurappartementen bouwen. De Mandel bestelde het voorontwerp bij architectenbureau Vaneekhout. Het voorontwerp werd op 5 oktober 2012 goedgekeurd door de VMSW en de bouwaanvraag werd ingediend.

3.4.29 Lichtervelde, Ernest Claes Laan 9+8 (Fase D)

Alhoewel de raad van bestuur op 22 juni 2010 het nieuwe voorontwerp goedkeurde, maakte de VMSW een aantal fundamentele opmerkingen, waardoor het voorontwerp diende herwerkt te worden. Daarenboven bleek het bouwteam nog niet volledig samengesteld te zijn op het moment van het indienen van het voorontwerp bij de VMSW. Er volgde een bespreking in september 2010 in aanwezigheid van mevr. Sara Mellebeek van de VMSW. Daarna maakten de architecten in oktober een nieuw schetsontwerp op. Dat schetsontwerp zorgde voor een aantal verbeteringen met de vroegere plannen, maar bleek nog steeds een aantal strijdigheden met de ontwerp-onderrichtingen C-2008 van de VMSW te bevatten. In 2011 werd het voorontwerp voor 9 huurwoningen en 8 koopwoningen goedgekeurd en het definitief dossier ingediend maar de VMSW had een aantal bemerkingen op het definitief dossier waardoor dit aangepast moet worden. In juli werd toelating tot aanbesteding gegeven, die op 1 oktober 2012 plaats vond. Het aanbestedingsverslag werd bezorgd aan de VMSW maar de toelating tot gunnen werd niet meer ontvangen in 2012.

3.4.30 Lichtervelde, E Claeslaan 5 + 15 (Fase E)

Aangezien er onvoldoende vooruitgang werd geboekt met het ontwerp van de fase D, werden voorlopig nog geen verdere stappen gezet voor de opmaak van het ontwerp van de fase E waarin 5 huurwoningen en 15 koopwoningen worden voorzien.

3.4.31 Lichtervelde, F. Timmermanslaan

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

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

3.4.32 Lichtervelde, Statiestraat 6 De Hoop Fase 2

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

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

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

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

Ook de VMSW liet op 14 december 2010 nog opmerkingen kennen, waardoor het voorontwerp diende aangepast te worden. Dit voorontwerp diende in 2011 nog verschillende keren aangepast te worden maar werd uiteindelijk goedgekeurd. Bij aanvraag van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning bleek dat het RUP gewijzigd was terwijl de gemeente geen opdracht had gegeven de deelzone voor De Mandel te wijzigen. Ook enkele burens dienden bezwaren in tegen het project. Op vraag van het gemeentebestuur werd het project stilgelegd. De architecten zullen een nieuw ontwerp moeten opmaken.

3.4.33 Meulebeke, Bonestraat

In de vergadering van 25 mei 2010 keurde de raad van bestuur het document "haalbaarheidsonderzoek - bouwen van aanleunappartementen achter het OCMW, Bonestraat, Meulebeke" goed. De Mandel zal op grond van het OCMW assistentiewoningen (aangepaste woningen) in het systeem van sociale woningen bouwen.

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

De Mandel publiceerde vervolgens de openbare oproep tot mededinging voor de opmaak van het masterplan en het ontwerp voor de bouw van aanleunappartementen/assistentiewoningen. Er werden 4 offertes ingediend die na de eerste ronde van de jurering allemaal toegelaten werden tot de tweede ronde. Na de tweede ronde werd GC-architecten van Meulebeke aangesteld en werd het schetsontwerp besteld.

3.4.34 Meulebeke, Tuinwijk

De raad van bestuur besliste op 6 december 2010 om de vacatures open te stellen voor de ontwerpoperdacht voor de renovatie of sloping met vervangende nieuwbouw van 4 woningen in de Tuinwijk via een onderhandelingsprocedure. Architect Bart Verstaen werd aangesteld, het schetsontwerp werd ingediend en goedgekeurd en het voorontwerp werd besteld.

3.4.35 Moorslede, Gentsestraat

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

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

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

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

3.4.36 Moorslede, Passendaalsestraat

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

3.4.37 Ooigem, Voetweg

Eind juli 2010 liet de VMSW weten dat de verwerving van het bedoelde onroerende goed voldoet aan de voorwaarden tot subsidiëring door het Vlaamse gewest. Het RUPLeiland werd pas eind 2010 goedgekeurd. Architectenbureau GC-architecten werd in 2008 aangesteld als ontwerper. De aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 26 mei 2011. De bouwvergunning werd op 3 oktober 2011 verkregen. De raad van bestuur van De Mandel heeft het definitief dossier goedgekeurd op 25 oktober 2011. Het werd op 25 november 2011 overgemaakt aan de VMSW. Alhoewel ze het voorontwerp al eerder goedgekeurd had, formuleerde de VMSW toch nog opmerkingen aangaande planopbouw. De nodige aanpassingen werden aangebracht. Gezien er subsidie voor de sloopwerken kan verkregen worden, werden deze aangevraagd en na goedkeuring kon dit op 10 juli 2012 aanbesteed worden. Het verslag van aanbesteding werd eind 2012 nog steeds niet goedgekeurd door de VMSW omwille van de subsidie sloop.

3.4.38 Oostnieuwkerke, Engels Hof

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

Op 23 februari 2010 besliste de raad van bestuur om de architectuuropdracht te gunnen aan 3Architecten, nadat De Mandel hiervoor een architectuurwedstrijd had georganiseerd. De raad van bestuur gaf op 21 september 2010 ook haar goedkeuring aan het voorontwerp. Op dat voorontwerp had de VMSW evenwel enkele technische opmerkingen die ze eind december 2010 bezorgde aan De Mandel. Het voorontwerp werd nog verscheidende keren aangepast en de goedkeuring van de VMSW werd op 14 mei 2012 ontvangen. Na goedkeuring van de stedenbouwkundige vergunning werd het definitief dossier besteld.

3.4.39 Oostnieuwkerke, Noordstraat 10

Op 26 augustus 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht te gunnen aan het architectenbureau Jan Claeys. Aangezien er nog een aantal administratieve vragen waren bij de architectuurovereenkomst, kon in 2010 nog geen bestelling geplaatst worden voor het voorontwerp. Begin 2011 werd het voorontwerp besteld en na verschillende aanpassingen op vraag van de VMSW, werd het voorontwerp uiteindelijk goedgekeurd. Ook de bouwvergunning werd aangevraagd en verleend.

3.4.40 Oostnieuwkerke, Noordstraat 20

Alhoewel het voorontwerp reeds in december 2008 werd overgemaakt, werd dit pas op 10 oktober 2011 goedgekeurd door de VMSW. De bouwvergunning werd aangevraagd en verleend.

3.4.41 Oostnieuwkerke, Spanjestraat / Slijperstraat

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

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

Op 14 oktober 2009 stelde de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) als subsidiërende overheid Studiebureau Demey aan als ontwerper voor de wegen- en rioleringsinfrastructuur. De plenaire vergadering vond plaats op 16 april 2010. Het archeologisch onderzoek werd afgerond en de wegegis werd in 2012 aangevat.

De VMSW keurde op 29 juli 2011 het voorontwerp voor de woningbouw goed. Na verlening van de bouwvergunning werd het definitief ontwerp besteld.

3.4.42 Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat

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

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

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

In het voorjaar werd het voorontwerp voor de bouwwerken opgestuurd aan de VMSW. Ook hier formuleerde de VMSW opnieuw opmerkingen. Na aanpassing van de opmerkingen werd het voorontwerp op 18 juni 2012 goedgekeurd. De architect dient de bouwvergunning nog aan te vragen.

3.4.43 Oostrozebeke, Ettingen – 10 koopwoningen

De Mandel plant de bouw van 10 sociale koopwoningen te Oostrozebeke, aan Ettingen. Dit gebeurt op gronden van de cvba Mijn Huis (Harelbeke), op uitdrukkelijke vraag van het gemeentebestuur die aldaar een gemengd project wenst te realiseren.

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

De richtprijs voor de grondwaarde die later door de kopers van een sociale woning moeten betaald worden, zal 70% van de venale waarde zijn, met een maximum van 100 euro per m². Op 21 september 2010 ging De Mandel hiermee akkoord.

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

Ondertussen maakte ook Mijn Huis werk van de inplanting van haar toekomstig project. In oktober werden de definitieve contouren voor de totale site vastgelegd. Mijn Huis zou 18 huurappartementen, 4 seniorenwoningen en 10 gezinshuurwoningen realiseren. De Mandel zou 14 koppelbouwwoningen

voor de verkoop bouwen. Daarvan liggen er 10 aan reeds bestaande uitgeruste wegen. Deze kunnen in een eerste fase gerealiseerd worden. Na de aanleg van de bijkomende gesubsidieerde wegen- en rioleringinfrastructuur voor de projecten van de 2 huisvestingsmaatschappijen, kan De Mandel in een latere fase nogmaals 4 sociale koopwoningen bouwen.

Het voorontwerp voor de woningen van de eerste fase werd op 27 oktober 2011 goedgekeurd en het definitief dossier op 11 mei 2012. De werken werden op 28 juni 2012 aanbesteed maar de goedkeuring van het gunningsverslag door de VMSW was op het jaareinde nog niet ontvangen.

3.4.44 Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat) – 4 huurwoningen + 34 huurappartementen

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

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

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

In 2012 lukte het na overleg met alle partijen om een principiële akkoord te krijgen om het dossier terug vlot te trekken. Aan de gemeente werd gevraagd om een afwijking bij de minister aan te vragen mbt de sociale kavels van de WVI.

3.4.45 Oudenburg, Zandvoordestraat

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

3.4.46 Poelkapelle, Kapelmeers

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

Poelkapelle wordt hierdoor gespreid over meerdere plaatsen en resulteert ook in een vermenging van private kavels en sociale woningen.

Architect Eric Van Bockstael maakte het voorontwerp op waarna de VMSW in 2008 positief advies gaf om het voorontwerp verder uit te werken. In 2010 werd geen verdere vooruitgang geboekt voor dit project van 9 woningen. Pas halfweg 2011 werd het definitief dossier ontvangen en overgemaakt aan de VMSW. De VMSW oordeelde dat de goedkeuring van het voorontwerp dateerde van 2008 en slechts 2 jaar geldig is, aangezien het project niet voldoet aan de criteria bouwen voor ouderen en dit wel het doelpubliek is, moest het ontwerp herwerkt worden. Na de nodige begeleiding, werd in november 2011 een aangepast voorontwerp ontvangen dat in maart 2012 goedgekeurd werd door de VMSW. Ook de bouwvergunning werd toegekend en het definitief ontwerp werd besteld.

3.4.47 Poperinge, Bellestraat

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

Het voorontwerp voor 11 huurwoningen en 2 huurappartementen werd begin 2011 ingediend bij de VMSW. De VMSW bleef bij elk herwerkt voorontwerp steeds opnieuw opmerkingen formuleren en na verschillende aanpassingen kreeg het voorontwerp op 12 april 2012 een gunstig advies van de VMSW. Ondertussen werd wel al een plenaire vergadering gehouden voor de wegeis en voorbereidingen voor het verplichte archeologisch onderzoek. De gebruikers van de volkstuintjes dringen aan om de werken zo lang mogelijk uit te stellen zodat zij hun volkstuintje kunnen blijven gebruiken. Gezien de doorgang naar het achterliggend terrein te smal is voor een kraan voor het archeologisch onderzoek, werd voor de sloop een afzonderlijk dossier opgesteld dat op 27 juli 2012 goedgekeurd werd door de VMSW. Voor deze sloopwerken werd een onderhandelingsprocedure gehouden op 27 september 2012. Op 18 december 2012 kocht De Mandel de werken aan bvba Verhille.

3.4.48 Poperinge, Sint-Michielscomplex

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

3.4.49 Poperinge, Werf (CBO)

Zie punt 3.5.3.1.

3.4.50 Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat – 40 koopwoningen (Dumont-Wyckhuysse Fase 2)

De Mandel kocht op 7 mei 2010 de gronden van de voormalige fabriek voor textielbenodigdheden "Dumont-Wyckhuysse" jegens de NV Dumont-Wyckhuysse. Op een zuidelijk gelegen deel van dit terrein werd reeds wegeninfrastructuur aangelegd naar een ontwerp van landmeterskantoor Jos Dumoulin.

Dat deel is aangeduid als de loten 1 en 2 van het plan van landmeterskantoor Dumoulin, met een netto-oppervlakte van 6587 m². Hierop kunnen 40 gezinswoningen gebouwd worden.

Bij de verkoop was een volledige afwerking van de wegen en riolering inbegrepen. In tegenstelling tot wat verondersteld werd op basis van de plannen van landmeterskantoor Dumoulin, was er evenwel nog geen verkavelingsvergunning verkregen. Gelet op de recente rechtspraak was het absoluut noodzakelijk dat deze verkavelingsvergunning verkregen wordt, hetgeen ook gebeurd is. Eind 2011 werd ook de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woningen aangevraagd, hoewel de VMSW nog niets had laten weten inzake het voorontwerp dat in september ingediend werd. Op 30 januari 2012 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend en op 27 juli 2012 keurde de VMSW het voorontwerp goed. Het definitief ontwerp werd besteld op 3 augustus 2012 en op het einde van het jaar overgemaakt aan de VMSW.

Omdat de buurt "Krottegem" maatschappelijk kwetsbaar is, wilde De Mandel dat het project moest getuigen van warmte, verscheidenheid (individualiteit), vooruitstrevendheid en welvaart.

3.4.51 Roeselare, Ardooisesteeweg / Koornstraat (Dumont-Wyckhuysse Fase 3)

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

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

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

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

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

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

De grond op de hoek van de Mandellaan en de Ardooisesteeweg wordt wel behouden voor de bouw van 44 sociale huurappartementen.

3.4.52 Roeselare, Koornstraat

De eigendom werd aangekocht in de zomer van 2011.

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

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

3.4.53 Roeselare, Collievijverpark (Sloop)

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

3.4.54 Roeselare, Kokelaarstraat / Wortelstraat / Hugo Verrieststraat (CBO)

Zie punt 3.5.3.2.

3.4.55 Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg ('Licht & Ruimte')

Het project bevindt zich langs de Oostnieuwkerksesteenweg, ten westen van het centrum van Roeselare en wordt begrensd door de Reo-veiling, de Oostnieuwkerksesteenweg en de bebouwing van de Kanunnik Duboisstraat. Het betreft een private verkaveling waar in het kader van het Grond- en Pandendecreet een sociale last moet voorzien worden van min. 10 en max.19 woonegelegenheden. In samenspraak met de initiatiefnemer van de verkaveling ging het stadsbestuur akkoord om een hogere sociale last aan deze verkaveling te kleven. Hierdoor komen er 42 sociale woonegelegenheden (42 sociale huurappartementen) op deze verkaveling, naast 42 private bouwkavels. Ook de bescheiden last van 12 koopwoningen zou sociaal ingevuld worden. Dit komt neer op 56,8 % sociale woonegelegenheden binnen de verkaveling. Dumobil nv trekt de verkavelingsaanvraag en bouwt voor de private markt. Coussée-Bostoën zou een sociale meergezinswoning en sociale koopwoningen bouwen en die als levering in natura verkopen aan De Mandel. Voor de opmaak van de verkavelingsplannen deden zij beroep op studiebureau Jonckheere. Het architectenbureau Jonckheere staat in voor de architectuur van het sociaal gedeelte. Eind 2011 heeft Coussée-Bostoën het deelattest 1 aangevraagd bij de VMSW dat in 2012 verleend werd.

Door het verschil in financiering tussen koop en huur, werd beslist dat Coussée-Bostoën de koopwoningen niet zelf zou bouwen maar de grond zou verkopen aan De Mandel. Eind 2012 vroeg de promotor het deelattest 2 aan voor de 42 huurappartementen.

Door de ligging nabij de verbrandingsoven van MIROM en na tussenkomst van Vlaams volksvertegenwoordiger en bestuurder Michèle Hostekint, werd beslist door De Mandel, de verkavelaar, de intercommunale MIROM en het stadsbestuur om zowel de private woningen als de sociale appartementen te verwarmen via de vrijgekomen warmte van de verbrandingsoven. Deze netten werden aangelegd in 2012 waardoor dit de eerste verkaveling zal zijn in Vlaanderen met

stadsverwarming. De individuele woningen zullen geen gasketel meer hebben maar een warmtewisselaar die de warmte afkomstig van de verbrandingsoven via een warmwaternet, kan aanwenden voor verwarming en sanitair warm water.

3.4.56 Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg / Kanunnik Duboisstraat

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

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

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

3.4.57 Roeselare, Rijselstraat 24

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

Halfweg 2011 werd het voorontwerp voor 9 huurappartementen overgemaakt aan de VMSW maar ondanks aanpassingen kreeg het voorontwerp pas op 9 augustus 2012 gunstig advies van de VMSW. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd op 18 september 2012 maar nog niet toegekend en het definitief ontwerp werd besteld op 16 augustus 2012 maar in 2012 nog niet ingediend door de architect.

Gezien in het project 1 parkeerplaats te weinig was volgens het parkeerreglement van stad Roeselare werd er voorzien om in het Damberdshof nog 5 garageboxen te plaatsen op een stukje restgrond dat nog in eigendom van De Mandel is om zo over voldoende parkeerplaatsen te beschikken.

3.4.58 Roeselare, Jan Hyoenstraat / Zannekinstraat/ Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat

Alhoewel er reeds in 2002 een architectuurcontract werd opgemaakt, gaf De Mandel nooit concrete opdracht om het project uit te werken. Rekening houdend met de nieuwe renovatieplanning en het feit dat er een aantal woningen reeds lange tijd leeg stonden, werd het voorwerp van de opdracht uitgebreid tot de renovatie van 39 huurwoningen. De Mandel heeft in februari 2011 het voorontwerp voor advies overgemaakt aan de VMSW. Nadat de ontwerper zijn voorontwerp drie keer heeft

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

3.4.59 Roeselare, Sint-Elooisplein

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

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

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

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

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

Deze drie gewijzigde omstandigheden zorgden ervoor dat De Mandel aan BVBA Projekt-Team opdracht moest geven om het voorontwerp te herwerken. Eind 2012 was er akkoord van de VMSW over het schetsontwerp maar heeft De Mandel nog geen herwerkt voorontwerp mogen ontvangen.

3.4.60 Roeselare, Sparstraat

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

Om toch enigszins rekening te houden met de planning, verkoos De Mandel om in het administratief lastenboek van het bestaande project van 36 te renoveren woningen in dezelfde wijk te voorzien dat een herhaling van soortgelijke werken mogelijk wordt gemaakt bij onderhandse gunning ingevolge artikel 17 §2, 2° b van de wet van 24 december 1993. Op 30 augustus 2011 heeft de raad van bestuur de opdracht voor het bestaande renovatieproject van 36 woningen in de Dennenstraat/Acaciastraat/Happestraat/Berkenstraat/Eikstraat gegund aan Bekaert Building Company. De werken zijn in het najaar gestart. De architect werd reeds gecontacteerd voor de opmaak van de plannen, het lastenboek en de meetstaten voor de uitbreiding van de aanbesteding. In 2012 werd het definitief dossier ingediend bij de VMSW maar de renovatiestop gooide roet in het eten. De kans op een renovatiebudget in de eerstvolgende jaren is nihil, daarom werd beslist dit

dossier stop te zetten en werd een dading met architect Alain Bossuyt afgesloten. Voor de herbouw van 13 woningen die redelijk aan elkaar geschakeld zijn, zal een nieuwe architectuuropdracht worden uitgeschreven. De 10 verspreide woningen zullen indien mogelijk aan de zittende huurder worden verkocht of openbaar verkocht worden bij het vertrek van de huurder of bij leegstand.

3.4.61 Roeselare, Spoelstraat

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

3.4.62 Rollegem-Kapelle, Boogaardwegel

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

3.4.63 Rumbeke, Maria's Lindestraat

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

In 2011 vond een onderhoud plaats tussen De Mandel, studiebureau Jos Dumoulin, eigenaar H&D en eigenaar Novus omtrent deze site. De verschillende eigenaars van de nog niet verkavelde delen van deze Overheidswoonzone, zouden wensen een gezamenlijke verkaveling in te dienen. Het wordt de bedoeling dat de zone voor de 16 appartementen die reeds eerder voor De Mandel werd voorbehouden, ook de sociale last zou kunnen vormen voor de ganse toekomstige verkaveling. Eind 2012 was de verkavelingsaanvraag nog niet ingediend waardoor de contouren van de zone voor De Mandel ook nog niet vast stonden.

3.4.64 Rumbeke, Knokuilstraat (CBO)

Zie punt 3.5.1.1.

3.4.65 Rumbeke, Sint-Rochusstraat

Op vraag van de huurders besliste De Mandel om een fietsenberging te bouwen in de tuin achter het appartementsgebouw residentie "Ons Geluk" te Rumbeke. Op 9 september 2005 heeft De Mandel een

contract afgesloten met ontwerper Projekt-Team voor het uitvoeringsontwerp van het bouwen van een fietsenbergeing te Sint-Rochusstraat. Op 24 januari 2006 verkreeg De Mandel de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een fietsenberging. De stedenbouwkundige vergunning kwam uiteraard van rechtswege te vervallen omdat er niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start was gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. Op 18 maart 2011 kreeg De Mandel een nieuwe bouwvergunning.

De Mandel vroeg aan vier aannemers prijs voor de bouw van die fietsenberging. Er werden slechts 2 offertes ingediend waarvan de goedkoopste een variatie op het bestek voorziet en de andere offerte buiten termijn werd ingediend. Er werd getracht te onderhandelen met de aannemer over de uitvoeringswijze en de prijs maar er kon geen akkoord bereikt worden. Daarom werd een nieuwe prijsvraag georganiseerd met een licht gewijzigd bestek maar geen enkele aannemer diende een offerte in. In 2013 zal een nieuwe poging ondernomen worden om deze fietsenberging aan te besteden via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

3.4.66 Rumbeke, Zeger Malfaitstraat

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

In augustus 2010 keurde de raad van bestuur van De Mandel reeds een voorontwerp goed. Na enkele aanpassingen werd het voorontwerp voor 34 huurappartementen eind juli 2011 goedgekeurd. Op 7 oktober 2011 vond een plenaire vergadering plaats voor de realisatie van de gesubsidieerde weginfrastructuur. Ook werd onderzocht of er een gesubsidieerde gemeenschapsvoorziening kan ondergebracht worden op het gelijkvloers van één van de gebouwen. Gezien het stadsbestuur niet bereid is om 40% van de kosten voor de gemeenschapsvoorziening te dragen, werden de gemeenschapsvoorzieningen geschrapt uit dit dossier en vervangen door een extra appartement en een klein handelspand. Dit lokaal kan gebruikt worden door een pedicure, kinesist of dergelijke. De doelgroep van deze appartementen zijn immers ouderen en minder-validen, waardoor dit lokaal een redelijke kans heeft op privé-verhuur. Gezien het een restruimte betreft, kan het ook gebruikt worden als berging bij het appartement, mochten er geen gegadigden zijn voor de privéverhuur. Het uitvoeringsdossier werd opgemaakt en goedgekeurd en op 23 november 2012 werd er toelating tot aanbesteding gegeven. Het dossier voor de wegenis was nog niet klaar waardoor er nog niet kon overgegaan worden tot aanbesteding.

3.4.67 Sint-Eloois-Winkel, De Hoogte

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

De raad van bestuur besliste op 28 december 2010 om de architectuuroopdracht toe te kennen aan bvba Projekt-Team, op advies van de jury, die de offertes van de architectuurwedstrijd heeft beoordeeld. Zoals gebruikelijk was bij architectuurwedstrijden die sedert 2010 zijn uitgeschreven, werd een all-in-contract getekend voor 7 koopwoningen. In juni en november 2011 heeft De Mandel het voorontwerp voorgelegd aan de VMSW. De VMSW bleef ook in dit dossier verder technische opmerkingen formuleren, waardoor een gunstig advies pas verkregen werd op 12 april 2012. De bouwvergunning werd aangevraagd en toegekend op 16 januari 2012. Het definitief ontwerp werd besteld op 31 mei 2012 maar werd door de architect niet meer ingediend in 2012.

3.4.68 Staden, Sint-Jansstraat

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

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

De architect werd reeds verscheidene malen aangespoord om een voorontwerp te bezorgen maar zonder succes. In 2012 werd er dan een dading afgesloten met de architect om het project volledig stop te zetten. De Mandel zal dus een nieuwe procedure moeten starten voor aanstelling van een architect.

3.4.69 Torhout, Elbestraat

Reeds in 2006 verkreeg De Mandel van architectenbureau Seys het inplantingsplan voor de bouw van 10 woningen langsheen een nog te realiseren doodlopende insteekweg, op het einde van de Elbestraat. De Mandel heeft hiervoor in 2007 een subsidieaanvraag ingediend bij de Vlaamse overheid. Uit het preliminair advies van Stedenbouw aan agentschap Wonen Vlaanderen (Beleidsdomein RWO) bleek evenwel dat de weg niet vergunbaar is, omdat de ontwerpers en de stad Torhout bij de recentste BPA-wijziging (Ministerieel Besluit 4 oktober 2004) vergeten hebben die insteekweg op te nemen. Om die weg te kunnen aanleggen en de woningen te kunnen bouwen, moet het BPA gewijzigd worden. De Mandel heeft dit reeds in 2007 gevraagd aan de stad Torhout. Maar doordat Torhout beschikt over een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS), zijn er ook geen BPA-wijzigingen meer mogelijk. Dergelijke aanpassingen aan bodembestemmingen, moeten voortaan met een Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gebeuren.

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

3.4.70 Torhout, Koer Vanthuyne

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

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

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

In de tweede helft van 2011 werd het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en startte het openbaar onderzoek. Op basis van de voorschriften van het voorlopig goedgekeurd RUP heeft de architect al een eerste schets van het bouwproject gemaakt om de bebouwingmogelijkheden in te schatten. In 2012 werd het RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie. De architect werd aangespoord om het schetsontwerp in te dienen. Hoewel architect Jef Ceename enkele schetsen voorlegde, werd er geen volwaardig schetsontwerp ingediend in 2012.

3.4.71 Torhout, Leopoldstraat

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

Opvallend is dat de bestaande toestand van de woningen ouder is dan het geldende BPA "Kliniek" (Ministerieel Besluit van 16 maart 1997). Voor wat de afstand tot de voorperceelsgrens en de afwezigheid van een parking betreft, wijkt de huidige toestand er zelfs van af. De straat staat als geheel geïnventariseerd als waardevol onroerend erfgoed. Het Agentschap Ruimtelijke Ordening Brugge vindt deze erfgoedwaarde en het straatzicht zeer belangrijk en zeker primerend op het BPA. Die bestaande toestand en inplanting krijgt daardoor absoluut voorrang op het BPA en de volumes moeten terug aangevuld worden zoals bestaand.

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

Op 28 december 2010 keurde de raad van bestuur van De Mandel het voorontwerp voor de vervangende nieuwbouw van deze woningen goed en op 11 februari 2011 gaf de VMSW gunstig advies voor het voorontwerp. Gezien de 4 huurwoningen vervangen worden en de erfgoedwaarde, werd gewacht op het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning om het definitief ontwerp te bestellen. Op 7 september 2011 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend maar het definitief dossier werd slechts op 13 februari 2012 ingediend. De door de VMSW gevraagde aanpassingen aan het dossier werden pas in december ingediend door de architect.

3.4.72 Torhout, Onze Lieve Vrouwestraat

De raad van bestuur heeft op 24 oktober 2000 de architectuuropdracht gegund aan architect Kris Devolder. Hoewel dit project al vele jaren op de renovatieplanning opgenomen stond, werden er de voorbijgaande vijf jaren geen effectieve stappen in gezet. Eind 2011 werd het dossier opnieuw besproken met de architect. De architect heeft op 21 mei 2012 een eerste schetsontwerp ingediend voor het vervangen van 5 huurwoningen maar dit moet nog verder op punt gesteld worden. Door de renovatiestop is het immers niet meer mogelijk te renoveren en is vervangingsbouw aangewezen.

3.4.73 Torhout, Pastoriestraat

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

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

Eind 2011 werd het aangepaste voorontwerp voor 5 huurwoningen en 25 huurappartementen ingediend en opgestuurd naar de VMSW. Na enkele aanpassingen werd het voorontwerp op 25 september 2012 goedgekeurd maar momenteel kan er niet verder gewerkt worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wil eerst een studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden.

3.4.74 Torhout, Lijsterstraat Zwaluwstraat

De raad van bestuur besliste op 23 februari 2010 na een architectuurwedstrijd, om de architectuuropdracht voor dit project toe te vertrouwen aan TV Demeyere&Roetynck – Architectuurbureau Claeys bvba. In de Lijsterstraat, Zwaluwstraat, Kanariestraat en Koekoekstraat zullen 23 woningen afgebroken worden en 24 nieuwe huurwoningen gebouwd.

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

De rooilijn loopt langs de gevels van de woningen waardoor de oprit en beplanting voor de woning in openbaar domein zit. De VMSW stelde dat stad Torhout moest participeren in de heraanleg van het

openbaar domein gezien er al veel private woningen in de wijk zijn. Stad Torhout was niet bereid om te participeren gezien zij de voetpaden in deze wijk reeds enkele jaren geleden vernieuwd hebben. Er werd een compromis gevonden door de heraanleg van het openbaar domein voor de sociale woningen te laten uitvoeren met De Mandel als bouwheer en subsidie van de VMSW.

3.4.75 Torhout, Seinestraat / Elbestraat

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

3.4.76 Torhout, Tiberstraat / Amazonestraat / Gangesstraat/ Nijlstraat / Ebrostraat

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

Gezien deze 50 huurwoningen in 1978 gebouwd werden en er woningen in het patrimonium zitten die in slechtere staat zijn, werd dit project voorlopig on-hold gezet.

3.4.77 Wakken, Markegemstraat, Kapellestraat

NV Dumobil heeft de voormalige “Spinnerij Dejaeger” gekocht die uitgeeft op de Markegemstraat en Kapellestraat te Wakken (Dentergem). Dumobil heeft een verkavelingsvoorstel gemaakt van 40 woningen waarbij lot 26, 27, 28 en 29 bestemd zijn voor sociale woningbouw. De gemeente Dentergem besliste om de sociale last van 4 loten in te vullen met sociale koopwoningen. Op 17 juli 2012 besliste de raad van bestuur om de 4 percelen grond aan te kopen. Dit project werd ingediend voor de ‘Design & Build’-procedure van de VMSW.

3.4.78 Westrozebeke, Ommegang Noord

Imfiro realiseert in Westrozebeke een verkaveling en besliste de sociale last van 3 huurwoningen in te vullen via ‘levering in natura’. Imfiro stelde architect Jo Vaneekhout aan en diende een aanvraag tot deelattest 1 in bij de VMSW. Dit werd op 12 september 2012 geweigerd door de VMSW, voornamelijk wegens ontbrekende stukken. Zij zullen in 2013 een nieuwe aanvraag doen tot deelattest 1.

3.4.79 Wielsbeke, Molenstraat

Bvba De Vriese – Deroose en bvba Dimo Management beogen een verkaveling te realiseren te Wielsbeke aan de Molenstraat. Teneinde aan hun verplichtingen te voldoen inzake de sociale lasten hebben zij een beslissing gevraagd aan het College van Burgemeester en Schepenen van Wielsbeke. Het College van Burgemeester en Schepenen van Wielsbeke opteert hierbij om 2 sociale koopwoningen te realiseren via De Mandel. Het verwervingsdossier voor aankoop van de grond werd afgerond in 2012. De Mandel stelde architect Paul Verbanck aan na een onderhandelingsprocedure, het schetsontwerp werd besteld en op 20 december 2012 overgemaakt aan de VMSW.

3.4.80 Zarren, De Kring, Stadenstraat

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

Op 11 augustus 2010 diende de ontwerper zijn voorontwerp in bij De Mandel. Het project bestaat in totaal uit 27 woningen van verschillende types. De raad van bestuur keurde dat voorontwerp goed op 24 augustus 2010, de VMSW volgde op 9 februari 2011.

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

Gezien in dit dossier ook wegnis nodig is, werd dit zo goed mogelijk gecoördineerd en werd de wegnis aanbesteed op 4 september 2012.

3.4.81 Zonnebeke, Guido Gezellelaan

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

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

Architectuurbureau Demeyere &Roetynck bvba werd aangesteld voor de bouw van 6 huurwoningen. In 2012 werd een voorontwerp opgemaakt dat op 8 november 2012 goedgekeurd werd door de VMSW.

3.4.82 Zonnebeke, Langemarkstraat / Albertstraat

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

Op basis van de bouwaanvraag van 5 maart 2010 leverde het gemeentebestuur aan De Mandel op 19 juli 2010 de stedenbouwkundige vergunning voor de nieuwbouw van 25 huurwoningen, 5 koopwoningen en 29 prefabgarages af. De openbare aanbesteding voor de bouw van de woningen vond plaats op 10 mei 2011. De raad van bestuur heeft de opdracht op 25 oktober 2011 gegund aan bvba Hans Catteeu. De werken zijn evenwel nog niet besteld gezien er problemen waren met de openbare aanbesteding van de wegenwerken door de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de

VMSW. Niet alleen vond deze aanbesteding vrij laat plaats. Er was blijkbaar ook een procedurefout gemaakt met een klacht van een inschrijver tot gevolg, waardoor de Inspectie van Financiën deze werken niet gunstig adviseerde voor gunning. Het was aanvankelijk de bedoeling dat de gesubsidieerde wegenwerken zouden uitgevoerd worden voor de start van de woningbouwwerken maar gezien de aannemer van de woningen klaar staat, zal de infrastructuur pas nadien worden aangelegd. Gans 2012 werd er gewacht op het aanstellen van een archeoloog voor het archeologisch onderzoek, eerst op de voorwaarden van RWO, dan op het bestek van de VMSW.

3.4.83 Zonnebeke, Langemarkstraat - Hof Van Brabant

Dit project bestaat uit vier gezinswoningen met drie slaapkamers en drie seniorenwoningen op een terrein waar momenteel nog een bouwvallige leegstaande café staat. De raad van bestuur had al op 27 november 2007 het voorontwerp goedgekeurd. Omdat het meer dan 2 jaar oud was, moest architect Erik Van Bockstael het voorontwerp actualiseren. De raad van bestuur keurde het herwerkte voorontwerp op 12 april 2011 goed, waarna het ter advisering werd opgestuurd naar de VMSW. De VMSW uitte aanvullende opmerkingen die nadien werden overgemaakt aan de architect. Er is bijgevolg nog geen door de VMSW goedgekeurd voorontwerp. De gemeente drong aan op een spoedige sloop van het vervallen café waardoor voor de sloop een afzonderlijk dossier werd gemaakt.

3.4.84 Zonnebeke, Langemarkstraat - Hof Van Brabant - Sloop

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

3.5 CBO-PROJECTEN

3.5.1 CBO 2007

3.5.1.1 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT

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

Maar halfweg april 2010 diende het advocatenkantoor Honoré&Gits, namens hun cliënt Marc Vanneste, het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 40 sociale woonegelegenheden met ondergrondse parkeergarages aan de Knokuilstraat te Roeselare bij de raad voor vergunningsbetwistingen in. De indiener meende dat de stedenbouwkundige vergunning onwettig was en hem schade dreigde te berokkenen. Daarenboven vroeg de heer Vanneste aan de Gouverneur van de Provincie West-Vlaanderen om de wijze waarop de schatting door het Aankoopcomité en het OCMW was gebeurd, nader te onderzoeken. Op 22 april 2010 heeft het directiecomité advocatenbureau Publius aangesteld als haar raadsman.

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

opnieuw in te trekken. Vervolgens gaf de VMSW opdracht aan studie bureau Soresma om de gesubsidieerde infrastructuur verder uit te werken.

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft op 26 oktober 2011 de bouwaanvraag voor de wegen ingediend bij stad Roeselare. De openbare aanbesteding 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.

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

De verkavelingsvergunning werd op 22 oktober 2012 toegekend door het stadsbestuur van Roeselare. De termijn om beroep aan te tekenen tegen deze vergunning is inmiddels verstreken.

De Mandel en het OCMW van Roeselare gaven de opdracht aan het aankoopcomité om over te gaan tot het verlijden van de akte voor de aankoop van de grond aan het OCMW. Conform de omzendbrief van 12 februari 2010 die van toepassing is op de OCMW's is hiervoor echter nog een recent schattingsverslag vereist. Deze schatting werd inmiddels aangevraagd.

3.5.2 CBO 2008

3.5.2.1 ROESELARE, RIJSELSTRAAT/MEENSESTEENWEG

In augustus 2009 werden bij de VMSW 19 offertes ingediend in het kader van de 2de fase van de CBOoproep 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, 5projecten toegelaten konden worden tot de derde fase en nog eens drie projecten naar deherkansingsrondewerden 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 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 moestnog 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 werken startten in januari 2012. Einde der werken is voorzien voor augustus 2013.

3.5.3 CBO 2009

3.5.3.1 POPERINGE, DE 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 projectenover 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, werd het uitvoeringsdossier nog niet opgemaakt in de loop van 2011.

In 2012 werd serieus gesleuteld aan het dossier. In het najaar van 2012 gaf de promotor te kennen dat het project te duur was volgens het toegekende budget en vroeg dat ofwel De Mandel een extra investering zou doen, ofwel dat het stadsbestuur van Poperinge haar vraag tot verspringende bouwblokken zou laten vallen, wat een aanzienlijke besparing zou zijn. Noch De Mandel, noch stad Poperinge waren echter bereid om op deze verzoeken van de promotor in te gaan.

De raad van bestuur van De Mandel besliste in de vergadering van 22 januari 2013, na overleg met stad Poperinge, om dit project niet uit te voeren.

3.5.3.2 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT

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

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

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

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

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

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

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

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

Thans krijgt de deputatie 3 maanden tijd om het dossier opnieuw te onderzoeken. De raadsman van De Mandel en Cosimco is van oordeel dat de deputatie perfect een nieuwe vergunning kan afleveren op basis van aangepaste plannen. Immers is in de VCRO uitdrukkelijk voorzien dat beperkte planaanpassingen kunnen worden doorgevoerd in de loop van de procedure indien dit dient om tegemoet te komen aan bepaalde bezwaren.

3.5.4 CBO 2010

3.5.4.1 IZEGEM (EMELGEM), PRINSESSESTRAAT

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

Vooraleer de VMSW deze inschrijver uitnodigde om toe te treden tot fase 2 van de gunningsprocedure bood ze de gelegenheid aan De Mandel om eventuele suggesties of opmerkingen te formuleren. De raad van bestuur van De Mandel gaf in zitting van 24 mei 2011 positief advies m.b.t. dit project en stelde voor om dit project door de VMSW te laten weerhouden voor de tweede fase van de CBO-procedure 2010.

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

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

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

De Mandel nodigde Driemo uit om toe te treden tot de derde fase van de CBO-procedure en Driemo diende het dossier in. In september 2012 gaf de VMSW gunstig advies voor de gunning. De gronden zullen verworven worden begin 2013

Start der werken is voorzien voor april 2013.

3.5.5 CBO 2011

In november 2011 werd de CBO-procedure 2011 opgestart door de VMSW. Er werd echter geen projectvoorstel ingediend in het werkgebied van De Mandel.

3.5.6 CBO Koop

Op vraag van de minister moet er een dringende inhaalbeweging op gang gebracht worden vanwege de achterstand die toeneemt t.a.v. het bindend sociaal objectief, en dat voornamelijk in de koopsector. Daarom organiseerde de VMSW in september 2012 een CBO-procedure specifiek voor koopwoningen. Elke offerte mocht maximaal 30 sociale wooneenheden omvatten.

In de procedure was voorzien dat een gedeelte huurwoningen kon voorzien worden of dat bepaalde voorstellen konden getransfereerd worden naar de huursector.

De raad van bestuur ging principieel akkoord met deelname aan de procedure CBO-Koop.

De procedure leverde echter slechts 1 inschrijver op met een projectvoorstel in Limburg.

3.6 AANKOOP GOEDE WONINGEN

3.6.1.1 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 stadsbestuur 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 werd verleden op 31 januari 2012.

3.6.1.2 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 werd verleden op 14 maart 2012.

3.6.1.3 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 woonegelegenheden. 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 huurwoonegelegenheden.

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 werd verleden op 26 januari 2012.

3.6.1.4 ROESELARE, VELDSTRAAT

De raad van bestuur nam in oktober 2011 kennis van het aanbod van bvba Haezeprojects, 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". Analooq 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 2008 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.
De akte werd verleden op 28 juni 2012.

3.6.1.5 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT

Kaderend in een architectuur – en promotiewedstrijd uitgeschreven door de WVI, in opdracht van het gemeentebestuur, werd in 2010 een inbreidingsproject gestart bestaande uit de uitbreiding van het gemeentehuis, de bouw van appartementen en de bouw van een nieuwe apotheek.

Bij schrijven dd. 20 oktober 2011 bood Alheembouw nv een appartementsgebouw met 12 appartementen te koop aan. Dit is blok C uit het totaalproject van 5 appartementsblokken. In hetzelfde project werden reeds appartementen aangekocht.

De twaalf aangeboden appartementen zijn gelegen vlak achter het gemeentehuis, en maken deel uit van de architectuur- en promotiewedstrijd die door de WVI was uitgeschreven en door de gemeente Hooglede werd gegund aan de NV Alheembouw op basis van een architectuurontwerp van Buro II. Op minder dan 100 meter ligt de Sint-Amanduskerk.

De appartementen liggen op een binnenpleintje achter het gemeentehuis en achter appartementsgebouwen, die aan de Bruggestraat gelegen zijn. Het gebouw is bereikbaar via de doorgang aan de “De Gulden Zonne” in de Roeselarestraat. Doordat het gebouw op een centraal gelegen binnenplein ligt is het er heel rustig en tevens heel centraal gelegen op in de dorpskern van Hooglede.

In 2010 heeft De Mandel blok D en E aangekocht, waarin onderaan een apotheek gehuisvest is. In blok A zit het gemeentehuis met privé appartementen er boven. Blok B bestaat uit 8 privé appartementen.

De raad van bestuur heeft in zitting van 20 maart 2012 beslist tot aankoop van deze 12 appartementen.

Op 22 maart 2012 werd de verkoopovereenkomst getekend.
De akte werd verleden op 20 april 2012.

3.6.1.6 NIET – WEERHOUDEN PROJECTEN

- Hooglede, Iepersestaanweg (6 woningen)
- Roeselare, Rozenstraat 16- 18 (3 appartementen en 2 garages)
- Roeselare, Meensesteeweg 41-47 (3 appartementen)
- Dadizele, Kleppestraat – Ter Klippe – fase II (4 appartementen)
- Emelgem, Baronstraat 114 (residentie Baron) (13 appartementen)
- Roeselare, Krommebeek (Beursgoed) (24 eensgezinswoningen)

3.7 GRONDEN

3.7.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER

De raad van bestuur besliste op 24 januari 2012 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

Handzame, Handzameplein -Rijwielen Devos-, Werkenstraat

Houthulst, 4e-Liniestraat -de Frères-

Kortemark, Handzamestraat, Oudstrijderslaan

Torhout, Werkenstraat 52

De schrapping gebeurde omdat de betreffende gronden ofwel reeds aan anderen verkocht werden ofwel omdat er stedenbouwkundige belemmeringen zijn om ze met sociale woonegelegenheden te bebouwen ofwel omdat het gemeentebestuur niet achter het project staat.

De raad van bestuur besliste op 21 februari 2012 om het verwervingsdossier voor Houthulst, Poelkappellestraat (4 appartementen) te schrappen.

De raad van bestuur besliste op 20 maart 2012 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

Ichtegem, Engelstraat 43

Poelkappelle, Guynemerplein 5 oud gemeentehuis

Roeselare, Kattenstraat fase 2

Na het overlopen van de gronddossiers werden geconstateerd dat een aantal dossiers niet tot een verwerving zullen leiden. De raad van bestuur besliste op 10 april 2012 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

- Oostrozebeke, Kalbergstraat
- Oudenburg, Bekestraat, Ettelgemsestraat
- Roeselare, Fabrieksstraat 30-32
- Roeselare, Fierheidsstraat, Kl. Roelandstraat
- Roeselare, hoek Louis Tantstr, Cichoreistraat
- Roeselare, Hugo Verrieststr, A. Denysstr.
- Roeselare, KTA -Moerman- Sint-Amandsstr., Cichoreistr.
- Roeselare, Lakenstr., Lijnwaadstr., Damaststraat (Himco)
- Roeselare, Stationsbuurt NMBS
- Roeselare, Veldstraat, Seringenstraat (Boro)
- Roeselare, Vijfwegenstraat 39-41-43
- Torhout, Rijselstraat 21
- Torhout, Wijnendale - Guldensporenlaan CBO
- Westkerke, hoek Oudebrugseweg - Vervlotenweg
- Zarren, Koordhoekstraat

De raad van bestuur besliste op 3 mei 2012 om het verwervingsdossier voor Ardoorie, Stationsstraat 65 te schrappen.

De raad van bestuur besliste op 27 juni 2012 om de volgende verwervingsvoorstellen te schrappen uit de verwervingsprogrammatie:

Dadizele, Kleppestraat - Ter Klippe - FASE II (4 appartementen)

Diksmuide, Gasthuisstraat, Sint-Jansstraat (CM)

De raad van bestuur besliste op 4 september 2012 om het verwervingsdossier voor Emelgem, Baronstraat 114 (Residentie De Baron) te schrappen omdat dit dossier te veel financiële risico's inhield.

3.7.2 VERWERVING VAN GRONDEN

3.7.2.1 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 m² 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 verwervingsdossier 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 verleden op 6 januari 2012.

3.7.2.2 HOOGLEDE, PELIKAANSTRAAT

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

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

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

De akte zal verleden worden in 2013.

3.7.2.3 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT – SITE VERMAUT

Op 7 juni 2012 contacteerde Hyboma De Mandel ivm met een nieuwe verkaveling in Hooglede. De verkaveling voorziet in 17 loten en een meergezinswoning waarop een sociale last van 3 loten voorzien wordt. Deze verkavelingsaanvraag is in behandeling bij de gemeente Hooglede en werd reeds besproken op het lokaal woonoverleg. Op het lokaal woonoverleg werd beslist de sociale last in te vullen met 3 koopwoningen. Hyboma wenst lot 9, 10 en 11 te verkopen aan De Mandel.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 juni 2012 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

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

3.7.2.4 IZEGEM, GAPAARDSTRAAT

Op het lokaal woonoverleg van Izegem van 9 mei 2012 werd de invulling van de sociale last voor een verkaveling van Krist Vandemoortele besproken. Op gronden aan de Gapaardstraat wil Krist Vandemoortele een verkaveling van een 9tal loten realiseren op een terrein van 72a60 ca. Op het

LWO werd een eerste voorontwerp van het verkavelingsplan bezorgd. Teneinde te voldoen aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid moet 1 lot voorzien worden voor sociale huisvesting. Gezien het sociaal objectief van 2 kavels in Izegem en omdat het maar over 1 lot gaat, werd de piste van sociale kavel voorgesteld. Het lokaal woonoverleg vroeg aan De Mandel om dit op zich te nemen. Landmeter Demyttenaere bezorgde het verkavelingsplan met aanduiding van de sociale last (lot 9). Het perceel is bestemd voor een koppelbouwwoning.

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

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

3.7.2.5 IZEGEM, KOKELARESTRAAT-BOOMGAARDSTRAAT

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

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

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

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 om een verkoopovereenkomst te sluiten met Hyboma voor lot 5 en 6 onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd.

3.7.2.6 IZEGEM, MOLSTRAAT-HAZELAAARSTRAAT – FASE I

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

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

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

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

3.7.2.7 IZEGEM, HAZELAAARSTRAAT – FASE II

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

3.7.2.8 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT

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

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

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

Overeenkomstig artikel 4.1.25 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid besliste de raad van bestuur in zitting van 27 juni 2012 de verkoopovereenkomst te sluiten onder de opschortende of ontbindende voorwaarde dat de verkavelingsvergunning of de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis/infrastructuur zal worden afgeleverd voor aankoop van lot 5 en 6.

3.7.2.9 LEDEGEM, BOOMLANDSTRAAT

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

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

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

Eind 2012 was de verkoopovereenkomst nog niet uitvoerbaar.

3.7.2.10 POPERINGE, GROND NABIJ BELLESTRAAT

De Mandel heeft op 31 augustus 2007 de aankoop verricht jegens dokter Antoine Staelens van 8 verkrotte rijwoningen met achterliggende gronden aan de Bellestraat nrs 2,4,6,8,10,12,14 en 16 bij akte verleden voor notaris Marc Van Cauwenberghe (Deinze) vervangende notaris Patrick Maere (Deinze).

Tussen de Bellestraat en de Bellewijk is er nog een stuk grond eigendom van de stad Poperinge, dat momenteel gebruikt wordt als volkstuinjes.

In het nieuw te ontwikkelen ruimtelijk uitvoeringsplan van de Bellestraat heeft de stad Poperinge dit stuk terrein voorbestemd voor de realisatie van woningen.

De Mandel heeft voor dit terrein een plan om 11 huurwoningen en 2 huurappartementen op te richten. Het voorontwerp voor 11 huurwoningen en 2 huurappartementen werd begin 2011 ingediend bij de VMSW. De VMSW bleef bij elk herwerkt voorontwerp steeds opnieuw opmerkingen formuleren en na verschillende aanpassingen kreeg het voorontwerp op 12 april 2012 een gunstig advies van de VMSW.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 22 maart 2011 om het perceel grond aan te kopen jegens stad Poperinge. De akte werd verleden op 17 april 2012.

3.7.2.11 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTWEG 51 (LICHT EN RUIMTE)

De nv Coussee Bostoën dient voor een verkaveling aan de Oostnieuwkerkesteenweg te Roeselare (de vroegere terreinen van Licht en Ruimte) een sociale last in te vullen van 12 koopwoningen en 42 huurappartementen. Oorspronkelijk wenste Coussée Bostoën deze woningen zelf te bouwen (levering in natura) maar door de minder gunstige voorwaarden voor het bouwen van koopwoningen wensen zij nu de grond voor de 12 koopwoningen te verkopen aan De Mandel zodat De Mandel deze koopwoningen zelf kan bouwen. Het gaat in totaal om 2.477 m².

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 november 2012 om een verkoopovereenkomst af te sluiten met Coussée Bostoën.

3.7.2.12 SINT-BAAFS-VIJVE, RIJKSWEG

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.2.13 STADEN, DE CARNINSTRAAAT

De Mandel kocht op 24 juni 2005 jegens NV Hephaistos het terrein grond nabij De Carninstraat en nabij het bestaande appartementsgebouw Foncier Ter Loo 1, bestemd voor de bouw van 21 huurappartementen.

De raad van bestuur ging in de vergadering van 27 september 2011 akkoord met de voorlopige oplevering van de bouw van de 21 huurappartementen.

Aangezien het stuk grond niet aan een openbare weg, maar aan een private weg lag, was er een verkavelingsakte dd. 27 februari 1997 die het gebruik van de private wegen regelde.

De Mandel opteerde om het stuk grond dienstig voor de weg, gelegen op haar eigen grond, af te staan aan het openbaar domein, zodat de infrastructuur door het Vlaamse Gewest gesubsidieerd kan aangelegd worden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft hiervoor een studieopdracht gegeven aan het studie bureau Demey (Roeselare).

Voorafgaand aan de opmaak van het voorontwerp, vonden een aantal vergaderingen plaats met het studiebureau Demey, met enkele eigenaren van Foncier Ter Loo 1 en met syndicus ImmoPouille optredend als vertegenwoordiger van de VME van Foncier Ter Loo 1.

Op vraag van het gemeentebestuur van Staden werd hierbij geopteerd om niet enkel de grond gelegen voor het appartementsgebouw van De Mandel ("Foncier Ter Loo 2") op te nemen in het openbaar domein, maar ook de grond gelegen voor het bestaande private appartementsgebouw ("Foncier Ter Loo 1").

De eigenaars van Foncier Ter Loo 1 zouden in totaal 887,46 m² dienen af te staan (benaderende oppervlakte). De Mandel zal 594,88 m² afstaan (eveneens benaderende oppervlakte).

De mede-eigenaren koppelden hieraan een aantal voorwaarden. In dit kader werd door De Mandel op 31 maart 2011 aan notaris Christophe Kint uit Staden de opdracht gegeven om een overeenkomst van kosteloze afstand op te maken waarbij de vereniging van mede-eigenaars van Foncier Ter Loo 1, er zich toe verbindt om voor de aanvang van de werken ten kosteloze titel af te staan aan De Mandel, de strook grond dienstig als weg, parkeerplaats en tuin. Bij oplevering der wegeniswerken verbindt De Mandel er zich op haar beurt toe om alle gronden die dienstig zijn voor deze wegeniswerken over te dragen naar het openbaar domein.

De raad van bestuur gaf in de vergadering van 29 november 2011 haar akkoord met het ontwerp deze overeenkomst. Enkele eigenaren van Foncier Ter Loo 1 weigerden echter, na herhaaldelijk onderhandelen nog steeds om hun akkoord te geven tot beide overeenkomsten. De kern van de zaak bestond er in dat de tegenpartij de grond niet kosteloos wilde afstaan. Ten einde uit deze impasse te geraken, besloten partijen daarop om studiebureau Geomex bvba aan te stellen om een waardebeoordeling op te maken van de over te dragen grond en medegaande infrastructuur. De raad van bestuur besliste uiteindelijk in de vergadering van 20 maart 2012 om de grond te verwerven jegens VME van Foncier Ter Loo 1. De akte werd verleden op 18 juni 2012.

3.7.2.14 WAKKEN, MARKEGEMSTRAAT-KAPELLESTRAAT (SPINNERIJ DEJAEGER)

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

Op 17 juli 2012 besliste de raad van bestuur om de 4 percelen grond te verwerven jegens NV Dumobil. De akte zal verleden worden in 2013.

3.7.2.15 WIELSBEKE, MOLENSTRAAT

BVBA De Vriese- Deroose en bvba Dimo Management beogen een verkaveling te realiseren te Wielsbeke, aan de Molenstraat. Op 4 juli 2011 verkreeg de projectontwikkelaar een verkavelingsvergunning van het gemeentebestuur van Wielsbeke.

Aan die verkavelingsvergunning is een sociale last verbonden overeenkomstig het Decreet Grond- en Pandenbeleid. De projectontwikkelaar wenst die sociale last in te vullen door het verkopen van de grond (artikel 4.1.25 van het Decreet Grond en Pandenbeleid).

De projectontwikkelaar biedt lot 1 (316 m²) en lot 2 (177 m²) aan De Mandel aan.

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

Op 24 januari 2012 besliste de raad van bestuur om 2 percelen grond te verwerven jegens BVBA De Vriese- Deroose en bvba Dimo Management. De akte werd verleden op 26 september 2012.

3.7.2.16 WOUMEN (DIKSMUIDE), SERPENTWEGEL

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

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

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

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

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

Voor wat betreft lot C (4.151 m²) werd een compromis ondertekend met de familie Stevens. Deze akte zal verleden worden in 2013.

3.7.2.17 ZONNEBEKE, GUIDO GEZELLELAAN RIJKSSCHOOL

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

Het betreft de vroegere "Rijksschool" die sedert 3 jaar leeg stond en dat door het Scholenfonds te koop werd aangeboden. Het gewestplan bestemde dit terrein als zone voor openbaar nut maar door een gemeentelijk RUP werden deze gronden ingekleurd als woonzone. De sociale last moest 25% van het totale woonaanbod in dit RUP uitmaken. Architect Demeyere heeft reeds een schetsontwerp opgemaakt voor de bouw van 4 huurwoningen en 2 koopwoningen. Concreet gaat het om 2 delen van kadastraal perceel 1ste afdeling sectie C nr 41L5 met een oppervlakte van 1229 m² voor de huurwoningen, garages en pad en 632 m² voor de koopwoningen.

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

3.7.2.18 ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT 119

Eind augustus 2011 kreeg De Mandel het aanbod om een stuk grond te kopen in de Ieperstraat 119 te Zonnebeke.

Het stuk grond maakt deel uit van een groter geheel van 2 kadastrale percelen, tussen de Ieperstraat en de Tresorierstraat. Alle opstaande constructies op deze percelen zijn gesloopt. Het geheel van 2 percelen ligt voor het grootste stuk in woongebied, en voor een kleiner deel in landbouwgebied.

Aan De Mandel wordt enkel een stuk grond aangeboden met een gevelbreedte van circa 37 meter en een diepte van 40 meter. Dat stuk ligt volledig in woongebied.

Op 26 april 2011 vond in Zonnebeke een driepartijenoverleg plaats, waarbij werd aangegeven dat het aanvankelijke project van een investeerder om 11 gezinswoningen aldaar te bouwen, waarvan 5 woningen in 2de lijn, niet werd aanvaard. De bouw van een appartementsgebouw is wel toegelaten.

Het gemeentebestuur heeft zich informeel al positief uitgelaten om daar een project op te starten.

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

Na de schatting door de heer Alain Maricou, commissaris bij het aankoopcomité te Brugge besliste de raad van bestuur in zitting van 24 januari 2012 deze grond te verwerven.

De akte werd verleden op 27 februari 2012.

3.7.3 GEPLANDE GRONDAANKOPEN

- Ardoorie, Sprietstraat / Beverenstraat (gronden wvi en Novus)
- Beveren, Onledegoedstraat reeks D (WVI)
- Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)
- Diksmuide, Tuinwijk verkaveling
- Emelgem, Prinsessestraat (Driemo)

- Esen, Warestraat (NV Wadec)
- Ettelgem, Ettelgemstraat - aankoop Café
- Gits, Singellaan-aanbod goede woningen
- Hooglede, Bruggestraat (ex-bakkerij Vermaut)
- Hooglede, Bruggestraat, Pelikaanstraat
- Hooglede, Hogestraat 60
- Hooglede, Honzebrouckstraat
- Houthulst, Koordendraaiershoek
- Ichtegem, Sportlaan
- Ingelmunster, Kortrijkstraat
- Izegem, Blekerijstraat
- Izegem, Hazelaarstraat (fase 2)
- Izegem, Hondekensmolenstraat/Kattenboomstraat
- Izegem, Vlietmanstraat
- Klerken, Sint-Pietersstraat
- Kortemark, Amersveldestraat project Dujardin
- Kortemark, Markt-Torhoutstraat brouwerij
- Langemark, Boterbloemstraat SV (Vanderjeugt)
- Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat
- Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek
- Ledegem, Meersstraat
- Ledegem, Sint-Elooiswinkelstraat - verkaveling 't Boontje
- Meulebeke, Lapperbeek - Hoeve Naert
- Moorslede, Gentsestraat
- Oostnieuwkerke, Cockstraat/Westrozebekestraat/Waterhof
- Oostnieuwkerke, Engels Hof
- Oostnieuwkerke, Slijperstraat 10, rusthuis Heilige Familie
- Oostrozebeke, BPA Driehoek (Palingstraat – Meiklokjesstraat)
- Oostrozebeke, Ettingen
- Oostrozebeke, Olieberg
- Oostvleteren, Hendrik Deberghstraat (Fase 2)
- Oudenburg, Stationsstr., Cotteweg, Abdijlaan (Jonckheere)
- Pittem, Koolskampstraat
- Pittem, Tieltstraat, verkaveling Koevoet
- Poelkapelle, Schiethoek
- Poperinge Werf
- Poperinge, "Appelgoedje" Zwijnlandstraat-Casselstraat
- Poperinge, Casselstraat, Boomgaardstraat, Koestraat
- Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis
- Poperinge, Duinkerkestraat 25
- Poperinge, Proones II
- Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"
- Poperinge, Zwijnlandstraat
- Roeselare, Beversesteenweg 189, Belgacomsite
- Roeselare, Honzebroekstraat (nabij Gitsestraat)
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hectaar II)
- Roeselare, Izegemseardeweg (Hyboma)
- Roeselare, Jacob Van Maerlantlaan
- Roeselare, Kleine Ardooisestraat/Izegemseardeweg (Hectaar I)
- Roeselare, Mariastraat, Sint-Jorisstraat
- Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg (Licht&Ruimte)
- Roeselare, Spanjestaat, Jules Lagaestraat (Vijversche)
- Roeselare, Westlaan, Diksmuidsesteenweg (Ingelbeen-Soete)
- Ruislede, Oude Tieltstraat
- Rumbeke, Baetekruishof
- Rumbeke, Knokuilstraat (nabij rusthuis)
- Rumbeke, Maria's Linde

- Rumbeke, Meensesteenweg 430
- Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)
- Sleihage, Ieperstraat
- Staden, Kleine Veldstraat, Ieperstraat (2 hofsteden)
- Torhout, Moertjes
- Torhout, Schavelaere - De Goede Herder
- Torhout, Zwevezelestraat nr 2 : Vanhullestraat nr 1
- Westkerke, Vervlotenweg/Oude Bruggeweg
- Westrozebeke (Staden), Ommegang Noord 17 ("houtzagerij Demey")
- Wielsbeke, Kapellestraat
- Wielsbeke, Lobeekstraat
- Wielsbeke, Lobeekstraat (fase 2 - WVI)
- Zarren, Stadenstraat 53
- Zonnebeke, Boudewijnpark
- Zwevezele, Bruggestraat

3.7.4 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

3.7.4.1 MEULEBEKE, WETSTRAAT / PITTEMSTRAAT - 1 HUURWONING, 13 HUURAPPARTEMENTEN, 20 GARAGES – VERKOOP VAN GELIJKVLOERSE VERDIEPING AAN OCMW VAN MEULEBEKE

De voorlopige oplevering van de werken te Meulebeke, Wetstraat / Pittemstraat - 1 huurwoning, 13 huurappartementen, 20 garages (vervangingsbouw) vond plaats op 27 oktober 2011.

Aanvankelijk was het de bedoeling dat het gemeentebestuur van Meulebeke de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw zou huren als onderdak voor de academie voor muziek en woord.

Het gemeentebestuur van Meulebeke wijzigde echter haar visie en besliste in de loop van januari 2008 om de toekomstige muziekschool niet meer op dit adres onder te brengen.

Hierdoor wijzigden de plannen grondig en kwam er op het gelijkvloerse ruimte vrij voor woonegelegenheden en een kantoorruimte .

In juni 2008 gaf het gemeentebestuur te kennen dat ze de gelijkvloerse ruimte wenste voor te behouden voor het OCMW van Meulebeke voor crisisopvang.

Op basis van artikel 34 van de Vlaamse Wooncode wenste De Mandel de verschillende appartementen/ studio's en de kantoorruimte op het gelijkvloers te verkopen aan het OCMW van Meulebeke.

De Mandel gaf in dit kader opdracht aan de heer Fritz Horemans, vastgoedconsultant om een basisakte op te maken.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 21 februari 2012 om het ontwerp van basisakte goed te keuren.

De raad van bestuur van De Mandel besliste in de vergadering van 22 mei 2012 om de voorwaarden van verkoop goed te keuren.

De verkoopakte zal verleden worden voor het aankoopcomité te Kortrijk begin 2013.

3.7.4.2 STADEN, ENGELS HOF

Op vraag van een aanpalende eigenaar werd de procedure opgestart om een kleine openbare groenzone terug in eigendom te nemen en daarna te verkopen aan de aanpalende eigenaar als tuinzone.

3.7.4.3 ROESELARE, BOTERMARKT – OPENBARE VERKOOP

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

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

Tijdens de werken werden verschillende studio's op de Botermarkt ingenomen als bureel. Een aantal studio's werden nog verhuurd.

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

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

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

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

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

De herhuisvesting van de huidige bewoners werd voorzien op de site van de Henri Horriestraat en de Veldstraat.

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

3.7.4.4 ROESELARE, DEEL VAN SITE DUMONT – WYCKHUYSE (VERKOOP GROND)

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

Fasering:

Fase 1: 36 huurappartementen gerealiseerd ter hoogte van de Mandellaan

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

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

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

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

De motivering voor de verkoop van de grond is tweeledig:

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

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

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

3.7.4.5 ROESELARE, WOLSTRAAT – VERKOOP GROND

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

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

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

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

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

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

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

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

- de zeer residentiële ligging
- het protest van de buurt tegen de bouw van huurappartementen en de vrees voor een procedureslag
- de planning van ca. 1000 wooneenheden in de nabije omgeving waar door het decreet grond- en panden ook sociale woningen voorzien worden
- de interesten die De Mandel jaarlijks dient te betalen voor de aankoop van deze grond

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

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

3.7.5 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN NAAR HET OPENBAAR DOMEIN

3.7.5.1 POPERINGE, BOMENSTRAAT

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

58ca en lot 36B met een oppervlakte van 3a 26ca kosteloos over te dragen aan het openbaar domein van stad Poperinge.
De akte werd in 2012 nog niet verleden.

3.7.6 RUILING VAN GRONDEN

3.7.6.1 STADEN, PAUL BILLIETSTRAAT/ OUDE TRAMWEG

Voor het project van De Mandel in de Paul Billietstraat / Oude Tramweg te Staden werd op de grond van De Mandel nieuwe wegenis aangelegd en overgedragen naar het openbaar domein. Bij verder nazicht werd echter vastgesteld dat de rooilijn op enkele plaatsen voor verbetering vatbaar is. Er werd reeds principieel overeen gekomen met het gemeentebestuur van Staden om de rooilijn aan te passen. Landmeter Matten maakte een opmetingsplan waarbij zone D geruild zou worden voor zone E en C:

- Zone D wordt terug geprivatiseerd (momenteel ingedeeld bij openbaar domein)
- Zone C en E worden openbaar domein (momenteel ingedeeld bij privaat domein)

De zones zijn gelegen te Staden kadastraal gekend 1ste afdeling, sectie A deel van 1363n en 1365b en hebben volgende oppervlakte:

- Zone D: 41 m²
- Zone C: 26 m²
- Zone E: 1 m²

De raad van bestuur in de vergadering van 3 mei 2012 om akkoord te gaan met de voorgestelde ruiling. De akte werd verleden op 3 september 2012 voor het aankoopcomité te Brugge.

3.7.6.2 ROESELARE, COLLIEVIJVERPARK

Ruiling van gronden met het stadsbestuur van Roeselare.

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

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

3.7.7 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 en 2012 werd hierrond uit tijdsgebrek 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
- Mutatie onderhoud en herstellingen
- Planmatig onderhoud en herstellingen

4.1.2 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

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

4.1.3 HET PREVENTIEF ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In deze rubriek behandelen we het regelmatig onderhoud en de herstellingen van onderdelen met de bedoeling een vroegtijdige vervanging van dit onderdeel te voorkomen. Voor 2012 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 in de regel 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.

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

In de loop van 2012 werden alle bestaande onderhoudscontracten opgezegd en werd er een Europese algemene offerteaanvraag georganiseerd om voor alle installaties een uniform onderhoudscontract aan te gaan dat start op 1 januari 2013.

De offerteaanvraag werd opgesplitst in 6 percelen die geografisch werden gekozen en gaf volgend resultaat :

Perceel 1 (Roeselare, hoofdgemeente)

Naam firma	Kwaliteit inschrijving op 20	Onderhoud op 40	Herstelling op 40	Totaal op 100
NV GSH Belgium	12	26,40	27,88	66,82
NV Bulex Services	6	19,26	10,77	36,03
BVBA Lieven Deneckere	2	28,40	30,11	60,50
NV Cofely Services	16	24,30	40,00	80,30
BVBA Six	14	40,00	27,16	81,16

Perceel 2 (Roeselare, deelgemeenten)

Naam firma	Kwaliteit inschrijving op 20	Onderhoud op 40	Herstelling op 40	Totaal op 100
NV GSH Belgium	12	27,29	33,07	72,36
NV Bulex Services	6	19,61	12,65	38,26
BVBA Lieven Deneckere	2	27,29	33,07	62,36
NV Cofely Services	16	20,89	40,00	76,89
BVBA Six	14	40,00	30,52	84,52

Perceel 3 (Poperinge, Vleteren, Ieper, Langemark-Poelkapelle)

Naam firma	Kwaliteit inschrijving op 20	Onderhoud op 40	Herstelling op 40	Totaal op 100
NV GSH Belgium	12	29,42	33,96	75,38
NV Bulex Services	6	21,26	13,04	40,30
BVBA Lieven Deneckere	2	24,21	30,05	56,26
NV Cofely Services	16	20,96	40,00	76,96
BVBA Six	14	40,00	23,42	77,42

Perceel 4 (Moorslede, Meulebeke, Izegem, Ledegem, Zonnebeke)

Naam firma	Kwaliteit inschrijving op 20	Onderhoud op 40	Herstelling op 40	Totaal op 100
NV GSH Belgium	12	27,95	32,00	71,95
NV Bulex Services	6	20,08	12,24	38,32
BVBA Lieven Deneckere	2	27,95	32,00	61,95
NV Cofely Services	16	22,06	40,00	78,06
BVBA Six	14	40,00	27,94	81,94

Perceel 5 (Ardoie, Lichtervelde, Hoogede, Staden, Torhout)

Naam firma	Kwaliteit inschrijving op 20	Onderhoud op 40	Herstelling op 40	Totaal op 100
NV GSH Belgium	12	28,03	37,33	77,37
NV Bulex Services	6	20,14	14,29	40,42
BVBA Lieven Deneckere	2	23,36	35,00	60,36
NV Cofely Services	16	17,52	40,00	73,52
BVBA Six	14	40,00	32,38	86,38

Perceel 6 (Kortemark, Houthulst, Diksmuide, Koekelare, Ichtegem, Oudenburg)

Naam firma	Kwaliteit inschrijving op 20	Onderhoud op 40	Herstelling op 40	Totaal op 100
NV GSH Belgium	12	28,45	37,18	77,62
NV Bulex Services	6	20,57	14,28	40,85
BVBA Lieven Deneckere	2	21,44	26,70	50,13
NV Cofely Services	16	16,54	40,00	72,54
BVBA Six	14	40,00	30,76	84,76

De werken werden, rekeninghoudend met de punten volgens de gunningscriteria, toegewezen aan de firma Six, en dit voor alle 6 de percelen.

In de overgangperiode tussen de opzeg van het oude contract en de start van het nieuwe contract heeft De Mandel zelf de herstellingen van de cv-installaties en de warmwatertoestellen gecoördineerd.

4.1.3.1.2 VERVANGEN VAN CV-KETELS

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

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

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

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

In 2012 is er 1 aanbesteding uitgeschreven en uitgevoerd voor het vervangen van 25 cv-ketels volgens prioriteit 2.

In prioriteit 3 zijn er cv-installaties geplaatst - vervangen in Zonnebeke en Diksmuide.

4.1.3.1.2.1 Vervangen van cv-installatie in 25 woningen volgens prioriteit 2 in 2012: werkgebied De Mandel

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan MV Projects bvba ter waarde van 51.322,00 € excl BTW. De raming was 62.388,33 € excl BTW.

Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven.

MV Project bvba, € 51.322,00 excl btw.
Six bvba, € 66.080,20 excl btw.
T.S.V.B bvba, € 59.475,00 excl btw.
Deneckere Lieven, € 58.486,00 excl btw.

4.1.3.1.2.2 Vervangen van cv-installaties bij 45 woningen te Zonnebeke.

Via een openbare aanbesteding werd deze opdracht gegund aan T.S.V.B. uit Torhout voor een bestelbedrag van € 109.127,48 (excl. btw). De raming was € 177.086,73 (excl. btw).

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

	Rangschikkingsbedrag na verbetering (excl. btw)
T.S.V.B.	€ 109.127,48
Six bvba	€ 144.989,30
Bart Yde	€ 170.008,96

4.1.3.1.2.3 Vervangen van cv-installaties bij 18 woningen te Diksmuide.

Via een openbare aanbesteding werd deze opdracht gegund aan T.S.V.B. uit Torhout voor een bestelbedrag van € 80.730 (excl. btw). De raming was € 101.000 (excl. btw).

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

	Rangschikkingsbedrag na verbetering (excl. Btw)
Albert Desmet bvba (Ardoonie)	€ 136.738,00
T.S.V.B. bvba (Torhout)	€ 80.730,00
Lamaire- Saint Germain (Ieper)	€ 122.806,00
Prinzie Stefaan bvba (Houthulst)	€ 91.809,76
Driessens Rik bvba (Zwevezele)	€ 115.512,00
Hostyn nv (Oostende)	€ 111.827,38

4.1.3.2 ONDERHOUD AAN LIFTEN

Al de liften in gebouwen van De Mandel worden onderhouden door een erkende onderhoudsfirmas. 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 Verbrugghe, ...) nodig.

In 2012 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van 10 liften in het patrimonium van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan ThyssenKrupp Liften ter waarde van 6.450,00 € excl BTW. De raming was € 7.000,00 excl BTW. Volgende vier bedrijven hebben ingeschreven.

Coopman,	€ 8.450,00 excl btw
Kone Belgium,	€ 9.875,00 excl btw
Schindler,	€ 7.802,00 excl btw
Thyssen Krup Liften,	€ 6.450,00 excl btw
Cosmolift,	€ 9.120,00 excl btw

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

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

Gemeente	Adres	Merk lift	Controle	Onderhoud
Ardoioe	Eekhoutstraat 19	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Beveren	Deken Wallaertstraat 1	Otis	BTV	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Dadizele	Ter Klippe	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	Schindler	BTV	ThyssenKrupp
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman	Vinçotte	ThyssenKrupp
Diksmuide	Gasthuisstraat 10	Herbo Lift	Syndicus	Syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 12	Herbo Lift	Syndicus	Syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 14	Herbo Lift	Syndicus	Syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 16	Herbo Lift	Syndicus	Syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 18	Herbo Lift	Syndicus	Syndicus
Gits	Vlietstraat 2	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 2	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 4	Kone	BTV	ThyssenKrupp
Hooglede	Bruggestraat 6	Kone	BTV	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	Ardooisesteenweg 148	Verolift	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Ardooisesteenweg 150	Verolift	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Botermarkt 30	Daelmans	Vinçotte	ThyssenKrupp
Roeselare	Brugsesteenweg 2	Kone	BTV	ThyssenKrupp

Gemeente	Adres	Merk lift	Controle	Onderhoud
Roeselare	H. Hartstraat 9	Kone, Monospace	BTV	ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 196	Kone		ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 198	Kone		ThyssenKrupp
Roeselare	Mandellaan 200	Kone		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	Lichterveldestraat 82	Kone		ThyssenKrupp
Torhout	Lichterveldestraat 82a	Kone		ThyssenKrupp
Torhout	Ravenhofstraat 7	De Geyndt	BTV	ThyssenKrupp

4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

4.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2012

De Mandel beschikt over 5 schilders. In 2012 voerden ze volgende buitenschilderwerken uit:

- Beveren, Groothofstraat, Ridderstraat
- Koekelare, Dorpsstraat
- Meulebeke, Astridlaan
- Roeselare: Diswegel, Eksaardestraat, Beverseardeweg, Zwarte Leeuwstraat, Klauwaardstraat, Kapelleweg, Kattenstraat, Kwarteldreef, Patrijzendreef, Herentalslaan, Schaaphofweg, Torteldreef, Moorseelesteenweg, Kasteelstraat, Zannikenstraat
- Werken, Vladslostraat

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

Ardoeie, Eekhoutstraat.

Diksmuide, Hof ter Bloemmolens.

Hooglede, Bruggestraat.

Roeselare: Damberdstraat, H. Horriestraat.

Staden: Ieperstraat.

Sint-Eloois-Winkel: Dorpsplein, 1 traphal.

4.1.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

4.1.3.3.2.1 Aanbesteding in 2010, uitgevoerd in 2012 door Jodecor bvba

Door de slechte weersomstandigheden tot halverwege de zomer in 2012 zijn er vele geplande buitenschilderwerken uitgesteld tot 2013.

Poperinge | Berkenweg, Bloemenstraat, Espenweg, Kastanjeweg, Korenbloemweg, Wilgenweg

4.1.3.3.2.2 [Aanbesteding in 2011 en zal worden uitgevoerd in 2013 door Jodecor bvba](#)

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

4.1.3.3.2.3 [Aanbesteding in 2012 en zal worden uitgevoerd in 2013](#)

Datum: 19 april 2012.

Beselare	Esslingenlaan, Neerhof, Schottenlaan, Sportlaan.
Dadizele	Berkenlaan.
Hooglede	Kerelstraat, Klauwaertstraat, Knapenstraat, Rodenbachstraat, Uilenspiegelstraat, Vikingstraat.
Langemark	Boterbloemweg, Papaverweg.
Ledegem	Cardynlaan.
Moorslede	Emiel Jacqueslaan, Rubenslaan.
Rollegem-Kapelle	Begoniastraat, Burg. Wylinstraat, Fabiolalaan, Tulpenstraat.
Westrozebeke	Bessenweg, Frambozenweg, Mispelweg.
Zonnebeke	De Weegbrug, Langemarkstraat.

Verbeterde uitslag:

	Rangschikkingsbedrag na verbetering
Jodecor bvba (Kortrijk)	€ 43.312,66
Beel Decoratie bvba (Oostrozebeke)	€ 45.630,35
Decoro New bvba (Ardoie)	€ 58.240,64
Ardicor nv (Ardoie)	€ 80.751,86
Decruy Schilderwerken (Izegem)	€ 104.525,54

De werken werden toegewezen aan Jodecor bvba uit Kortrijk

Datum: 19 april 2012.

Ardoie	Kanariestraat, Merelstraat, Mezenstraat, Rozenstraat, Tulpenstraat, Vinkenstraat.
Diksmuide	Bert Willemstraat, Firmin Deprezstraat, Gasthuisstraat, Sint-Jansstraat, Lode De Boningestraat, Renaat De Rudderstraat, Van Raemdonckstraat.
Esen	Het Bedelf, Turfhoek, Warestraat.
Ichtegem	Abdijstraat.
Lichtervelde	Felix Timmermanslaan, Ketelbuiserstraat, Surmontstraat.
Merkem	Klaproosstraat, Meidoornstraat.
Oudenburg	Madeliefjesstraat, Narcissenstraat, Olmenstraat, Violierenstraat.
Pervijze	Ten Bercle.

Verbeterde uitslag:

	Rangschikkingsbedrag na verbetering
Beel Decoratie bvba (Oostrozebeke)	€ 53.484,26
Jodecor bvba (Kortrijk)	€ 58.684,04
Decruy Schilderwerken (Izegem)	€ 62.143,39
Verhodecor bvba (Koolskamp)	€ 96.388,99

De werken werden toegewezen aan Beel Decoratie bvba uit Oostrozebeke.

4.1.3.4 GROENONDERHOUD

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

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is het onderhoudsplan toegewezen aan Hendrik Dewulf ter waarde van € 1.380,00 excl btw. De raming was € 4.350,00 excl btw.

Er werden 8 tuinarchitecten aangeschreven. Twee tuinarchitecten hebben een inschrijving ingediend

Dewulf Hendrik, € 1.380,00 excl btw

Vereecke Lieven, € 3.250,00 excl btw

De werken werden toegewezen aan Hendrik Dewulf.

4.1.3.5 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft eind 2012 zes poetsvrouwen in dienst. De Mandel hecht belang aan een vaste persoon die poetst in gebouwen die zo een link kan zijn tussen De Mandel en de huurder. Deze eigen medewerkers kunnen zo gebreken en ontevredenheid van huurders vroeg detecteren en hierop inspelen voor deze erger worden.

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

Poetsvrouw Carine Declerck 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, Polenplein 20 en Mandellaan 148-150 en in Rumbeke Sint Rochusstraat 7.

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

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

Steffy Espeel verliet begin 2012 De Mandel en werd vervangen door Heidi Lefevre. Heidi poetst te Torhout drie appartementsgebouwen, namelijk in de Ravenhofstraat 7, Lichterveldestraat 82-82A en Camiel Meysmansstraat 31. In Lichtervelde de Ketelbuiserstraat 5, te Ardoos de Eeckhoutstraat 19, in Dadizele het gebouw Ter Klippe, in Meulebeke de hoek Pittemstraat 31-Weststraat 3 en in Beveren de Deken Wallaertstraat 2.

Saskia Godderis werd vervangen wegens arbeidsongeschiktheid door Klaartje Dejonghe. Klaartje poetst te Roeselare in de Mandellaan 196-198-200, de Veldstraat 1, het Marie Louise Demeesterplein 3, Mariastraat 21, Sint-Elooisplein 36-38 en de Heilig Hartstraat 9. Te Hoogde in de Bruggestraat 2-4-6 en te Sint-Eloois Winkel op het adres Dorpsplein 1-3.

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 bevuilde tegels in opritten of terrassen, enkele gebroken of gebarsten vloer- of wandtegels ... Verhuis (mutatie) per maand in 2012, 2011, 2010, 2009 en 2008.

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

De stagnatie in de vorige drie jaar, voor wat betreft het aantal mutaties na de sterke stijging van 2008, is doorbroken. Er is terug een sterke stijging merkbaar van vijf plaatsbeschrijvingen per maand.

Daarbij komt nog dat vele woningen niet onmiddellijk terug verhuurd raken. Hierdoor moet men meerdere malen ter plaatse gaan vooraleer er een nieuwe huurder de woning betreft. Dit, samen met het toegenomen aantal plaatsbeschrijvingen en de uitgestrektheid van het werkingsgebied van De Mandel, zorgt ervoor dat dit niet meer door 1 FTE kan uitgevoerd worden. Tijdens de laatste zes maanden van 2012 werd dit uitgevoerd door 1,7 FTE wat een zware belasting voor de dienst Gebouwenbeheer betekent. Het aantal verplaatsingen in het kader van mutaties komt op een gemiddelde van 43 per maand.

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

Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd een raamovereenkomst afgesloten met de firma Renovy. Renovy was de enige regelmatige inschrijver en de opdracht met een bestelbedrag tot €65 000 (excl. Btw) werd gegund aan volgende voorwaarden.

Naam firma	Winstmarge [%]		Uurloon [€]	Verplaatsing [€]
	1 *	2.*		
Renovy	20	20	46,69	40.60

1* :Aankoopbedragen < € 150

2*: Aankoopbedragen > € 150

4.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

4.1.5.1 VERVANGEN VAN HOUTEN SCHRIJNWERK

4.1.5.1.1 VERVANGEN VAN HET SCHRIJNWERK BIJ 50 WONINGEN TE ZONNEBEKE, BOUDEWIJNPARK

Via een openbare aanbesteding werden deze werken toegewezen aan Cartoflex Windows bvba (Sint Amandsberg) ter waarde van € 350.623,86 (excl. btw). De raming was € 514.177,72 (excl. btw). Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Rangschikkingsbedrag na verbetering (excl. btw)
Bekaert Building Company nv (Waregem)	€ 401.805,88
Schrijnwerkerij Borra nv (Houthulst)	€ 414.503,00
Goddeeris (Ledegem)	€ 400.000,00
Vandewalle ramen & deuren (Gits)	€ 476.163,89
Bruynseels- Vochten (Kalmthout)	€ 535.345,18
Yprado nv (leper)	€ 439.210,06
De Ridder nv (Ranst)	€ 363.135,10
Cartoflex Windows bvba (Sint-Amandsberg)	€ 350.623,86
Winsol (Izegem)	€ 366.387,28
Windoor International (Dadizele)	€ 394.884,55

4.1.5.1.2 VERVANGEN VAN HET SCHRIJNWERK BIJ 47 WONINGEN TE DADIZELE

Via een openbare aanbesteding werden deze werken toegewezen aan Goddeeris CM ter waarde van € 284.999,80 (excl. btw). De raming was € 413.015,89 (excl. btw).

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

	Bestelbedrag (excl. btw)
Yprado NV (Ieper)	€ 337.226,82
Goddeeris CM (Ledegem)	€ 284.999,80
Schrijnwerkerij Borra NV (Houthulst)	€ 376.505,34
Bekaert Building Company (Waregem)	€ 347.331,74

4.1.5.1.3 VERVANGEN VAN SCHRIJNWERK BIJ 18 WONINGEN TE DIKSMUIDE

Via een openbare aanbesteding werden deze werken toegewezen aan Borra nv ter waarde van € 127.655,00 (excl. btw). De raming was € 147.878,28 (excl. btw).

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

	Bestelbedrag (excl. btw)
Schrijnwerkerij Borra NV (Houthulst)	€ 127.655,00
Goddeeris CM (Ledegem)	€ 148.234,69
Van Pellicom nv (Bornem)	€ 153.394,00
Yprado nv (Ieper)	€ 147.652,45

4.1.5.2 VERNIEUWEN VAN PLATTE DAKEN

4.1.5.2.1 RENOVATIE VAN EEN PLAT DAK VAN HET GEBOUW GELEGEN TE ZUIDSTRAAT 32 TE ROESELARE

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden de werken voor renovatie van het platte dak in de Zuidstraat 32 te Roeselare toegewezen aan Six bvba voor een bestelbedrag van € 25.767,45 (excl. btw).

	Bestelbedrag (excl. btw)
Deloof bvba (Sijsele)	€ 28.177,91
Six bvba (Izegem)	€ 25.767,45

4.1.5.2.2 VERVANGEN VAN PLATTE DAKEN BIJ 50 WONINGEN TE ZONNEBEKE, BOUDEWIJNPARK

Via een openbare aanbesteding is de opdracht tot het vervangen van de platte daken bij 50 woningen te Zonnebeke gegund aan D'afatsky bvba voor een bestelbedrag van € 174.264,97 (excl. btw).

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

	Bestelbedrag (excl. btw)
D'afatsky bvba	€ 163.288,97
Cherchye Aspect bvba	€ 172.619,96

	Bestelbedrag (excl. btw)
Six bvba	€ 214.688,31
Lemahieu cvba	€ 242.535,14
Desodt & Zoon Bouw- En Alle Dakwerken nv	€ 289.994,75
Collewaert - Algemene Ondernemingen bvba	€ 344.074,81

4.1.5.3 VERVANGEN VAN BESTAANDE ZONNEWERING

4.1.5.3.1 RENOVATIE VAN DE ZONNEWERING VAN HET GEBOUW GELEGEN TE ROESELARE, RUMBEEKSESTEENWEG 30

Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze opdracht gegund aan Vervo. Dit voor een bestelbedrag van € 35.261,00 (excl. btw). De werken werden geraamd op € 54.500 (excl. btw).

Volgende bedrijven hebben een offerte ingediend, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Rangschikking na verbetering (excl.btw)
Vervo	€ 35.261,00
D&D Zonnewering	€ 36.030,26
Phaz-Breemeersch	€ 39.001,50

4.1.5.4 VERNIEUWEN VAN BESTAANDE LIFTEN

4.1.5.4.1 RENOVATIE VAN TWEE BESTAANDE LIFTEN IN ROESELARE, ST. ELOOISPLEIN

Via een openbare aanbesteding werd deze opdracht gegund aan Kone Belgium voor een bestelbedrag van € 47.653,36 (excl. btw). De raming bedroeg € 59.500 (excl. btw).

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

	Renovatie van de liften (excl.btw)
Thyssen Krupp liften (Brussel)	€ 62.573,92
Kone Belgium (Loppem)	€ 47.653,36
Otis (Oostkamp)	€ 69.485,12

4.1.5.5 PLAATSEN VAN ISOLATIE

Gezien de bijkomende subsidie van 10€/m² van Eandis, voor het plaatsen van dakisolatie, werd beslist om bijkomende daken te isoleren die vallen onder deze bijkomende subsidie.

4.1.5.5.1 PLAATSEN VAN DAKISOLATIE BIJ 30 WONINGEN TE DADIZELE

Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd een raamovereenkomst afgesloten met Het Werkspoor. Bij deze onderhandelingsprocedure werden enkel sociale werkplaatsen aangeschreven. Het Werkspoor was de enige inschrijver.

Naam firma	Uurloon (€)	Winstmarge (%)
Vzw Het Werkspoor	27	20

4.2 DE MELDING

4.2.1 INHOUD

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

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

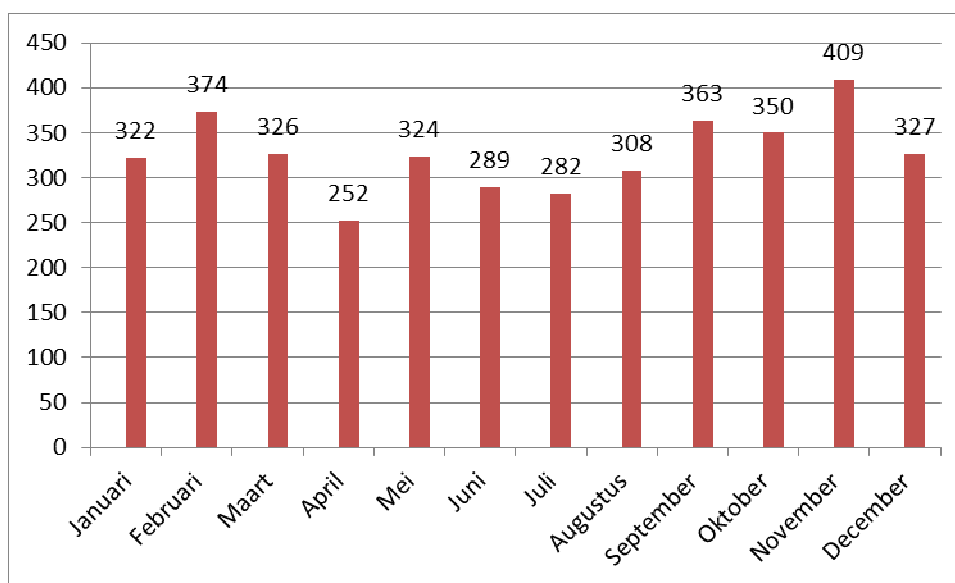
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2012 werden in totaal 3.926 aanvragen of gemiddeld 18,5 meldingen per werkdag genoteerd. (in vergelijking met 3.618 in 2011 en 3.433 in 2010)

4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2012

maand	aantal
januari	322
februari	374
maart	326
april	252
mei	324
juni	289
juli	282
augustus	308
september	363
oktober	350
november	409
december	327
totaal	3926

4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN PER MAAND IN 2012



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.

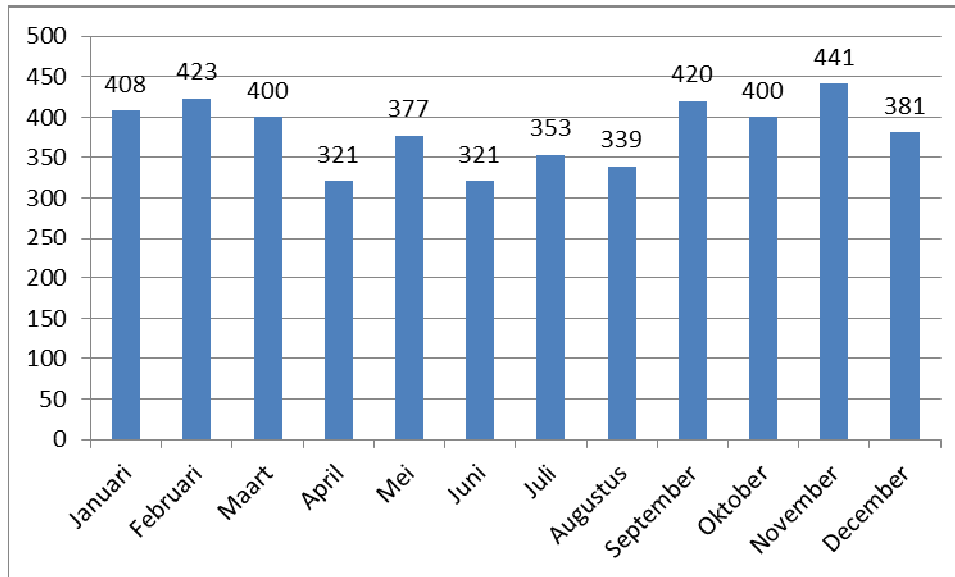
In 2012 noteerde De Mandel in totaal 4.584 werkopdrachten, wat 18% meer is tegenover 2011. In 2011 kende De Mandel trouwens ook reeds een stijging van 8% tegenover 2010.

4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2012

Januari	408
Februari	423
Maart	400
April	321
mei	377
Juni	321
Juli	353
Augustus	339
September	420
Oktober	400
November	441
December	381
Totaal	4584

4.3.3

GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2012



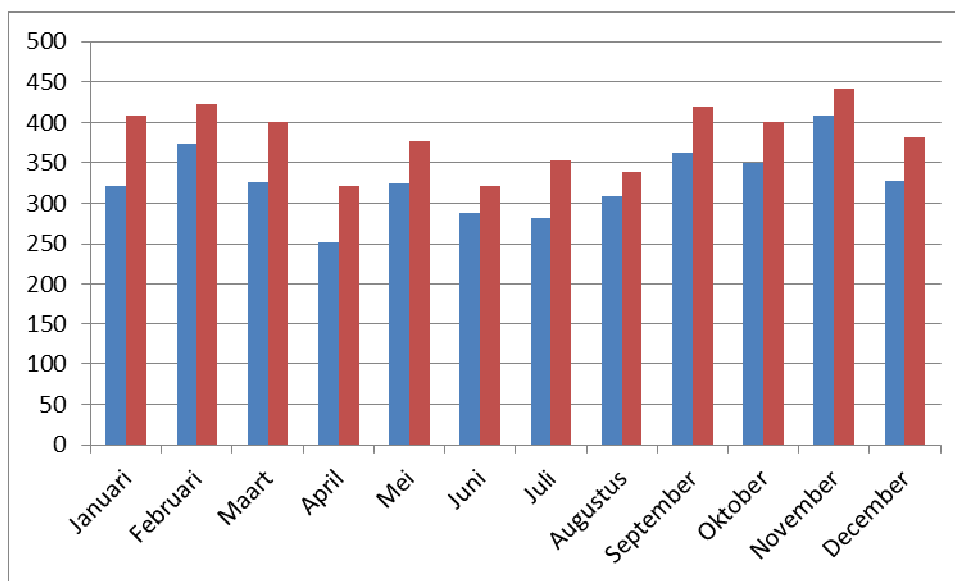
4.3.4

NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

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

maand	aantal meldingen	aantal werkopdrachten
januari	322	408
februari	374	423
maart	326	400
april	252	321
mei	324	377
juni	289	321
juli	282	353
augustus	308	339
september	363	420
oktober	350	400
november	409	441
december	327	381
totaal	3926	4584

4.3.5 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN



4.3.6 WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER

Hieronder worden het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline. Hier is er vooral een sterke stijging te noteren voor sanitaire werken. De reden hiervoor is dat De Mandel gedurende een half jaar zelf het onderhoud heeft uitgevoerd op de cv-installatie na het opzeggen van het onderhoudscontract.

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

4.3.7 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

In de loop van 2012, 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.

Conform het lastenboek werd een som gemaakt van de eenheidsprijzen vermenigvuldigd met de weging wat onderstaand resultaat gaf.

Naam van firma's	Totale prijs excl. btw
Clarus	€ 993
Seru D. & Zonen	€ 1.352,10
Penninck	€ 1605
Callens	€ 2399

4.3.7.2 RAAMOVEREENKOMST ELEKTRICITEITSWERKEN REGIO 2

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

Naam firma	Uurloon [€]		Winstmarge [%]	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
Electro Delforce Willy	36	45	18	Goed
Deblaere Elektro	45	85	20	Goed

4.3.7.3 RAAMOVEREENKOMST SANITAIRE WERKEN REGIO 1

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

Naam firma	Uurloon [€]		Winstmarge [%]	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
MV projects	39	45	30	Goed
Bart Yde	40	60	15	Goed

Nor.* : Normale werkuren

Buit.*: Buiten de normale werkuren

4.3.7.4 RAAMOVEREENKOMST SANITAIRE WERKEN REGIO 2

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

Naam firma	Uurloon [€]		Winstmarge [%]	Beschikbaarheid
	Nor. *	Buit.*		
MV projects	39	45	30	Goed
Bart Yde	40	60	15	Goed
Lieven Deneckere bvba	80	160	40	Goed

4.3.7.5 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

Aannemer	Soort werk	Aantal
Electro Delforce Willy	elektriciteit	331
Bart Yde	sanitair	318
Renovy Bvba	Algemene bouwonderneming	160
Spruytte Joost	Ontstopping	112
MV Projects	sanitair	97
Clarus	vloeren en faiencen	77
Callens F. Bouwonderneming	Algemene bouwonderneming	25
Vanlooce Martin	Vochtbestrijding	41
Vandenbroucke Pol	schrijnwerk pvc	18
Plessiet	Algemene bouwonderneming	19
Bsteen	Lekdetectie	30
Vamadak	dakbedekking	21
Technisch Bureau Verbrugghen	lift	17
T.S.V.B.	CV-installatie	13
Vaillant	Onderhoud CV en/of SWW	9
Daco Dakwerken	zink	9
Vandewalle Ramen & Deuren	schrijnwerk pvc	8
Het Werkspoor	groenruimten / isolatie	6
Hunt	diversen	6
Feraine	schrijnwerk hout	3
Debaere Youri	schrijnwerk pvc	6
Perfect window cleaning	Reiniging vensters	5
All Works	opkuis woning	3
Pauwelyn Jan	schoorstenen	3
R.L.R. Construct	metserij	3
Aquaflam International	Controle brandblustoestellen	3
Renofort	vochtproblemen	3
Krial	poorten	3
Crawford Belux	poorten	2
Montre & Laga	poorten	2
De Groene Kans	groenruimten	2
Reposol NV	zonnewering	2
Laverge Cleaning	opkuis woning	3
Soliver	diversen	2
Viessmann	CV-installatie	2
Vandewalle-Ventilo	afzuiging	1
Winsol	poorten	1
Omicron Security	Branddetectie	1
Phaz Breemersch	zonnewering	1
All Locks	schrijnwerk pvc	1
Bossuyt Paul	pvc voor afvoer	1
D&D Home Essentials	poorten	1
Deruyck	diversen	1
Idem Poorten	poorten	1
Kone Belgium	diversen	1
Renova Bulex	diversen	1
Vervo	zonnewering	1

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

4.4 VERANDERINGSWERKEN

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

In 2012 keurde De Mandel 156 aanvragen goed voor veranderingswerken.

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

	2009	2010	2011	2012
Ardooie	6	4	7	4
Beitem			1	1
Beselare	3	3	5	5
Beveren			4	11
Boezinge	1	2	3	1
Dadizele			9	10
Diksmuide	2	7	15	14
Edewalle			2	1
Esen			3	1
Gits			6	1
Hooglede	4	6	4	3
Houthulst	2	/		2
Ichtegem	2	3	3	2
Klerken			2	
Koekelare	4	/		1
Langemark	6	3	11	6
Ledegem	2	7	2	2
Lichtervelde	3	2		5
Meulebeke	5	5	8	
Moorslede	3	1	5	2
Oekene			2	1
Oostnieuwkerke			2	8
Oostvleteren			3	1
Oudenburg			1	1
Poelkapelle			3	2
Poperinge	3	9	9	3
Roeselare	35	26	45	39
Rumbeke			1	7
Schuierskapelle			1	2
Staden	3	/	1	4
Torhout	12	17	10	8
Watou			1	3
Zarren	4	/	2	2
Zonnebeke	2	2	4	3
Totaal	102	97	175	156

4.5 DE GRIJZE LIJST

4.5.1 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.

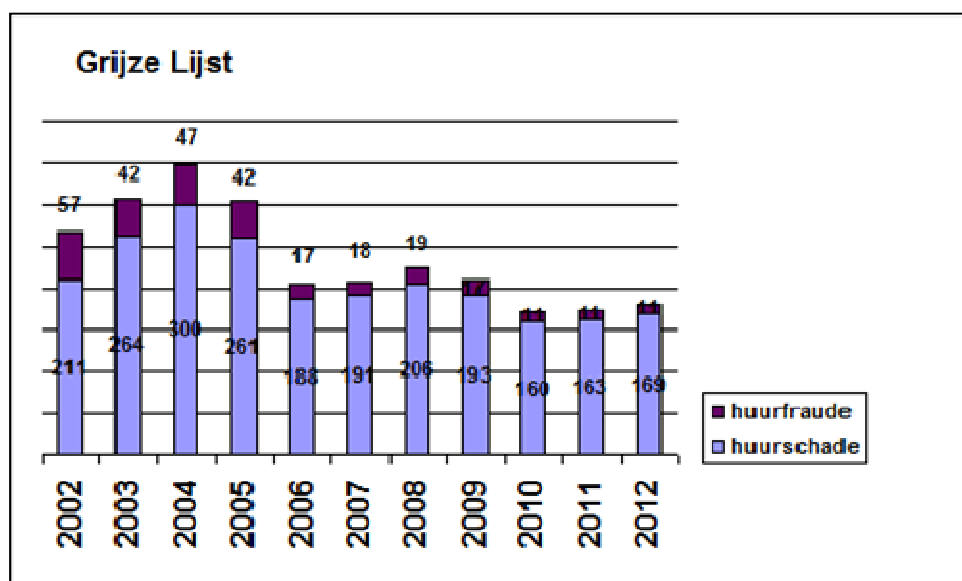
Een interne werkgroep maakte een vermoedenlijst op van huurders die mogelijk een groter risico vertoonden. Als criterium om een huurder op de grijze lijst te plaatsen, werd in eerste instantie uitgegaan van huurschade en vervuiling van de woning of het plegen van huurfraude. Mede door het uitvoeren van 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.

4.5.2 DE GRIJZE LIJST IN 2012

In 2012 zijn 5 (tegenover 4 in 2011) huurders aan de grijze lijst toegevoegd en zijn geen (tegenover 3 in 2011) huurders geschrapt. Eind 2012 staan nog 179 (tegenover 174 in 2011) huurders op de grijze lijst.

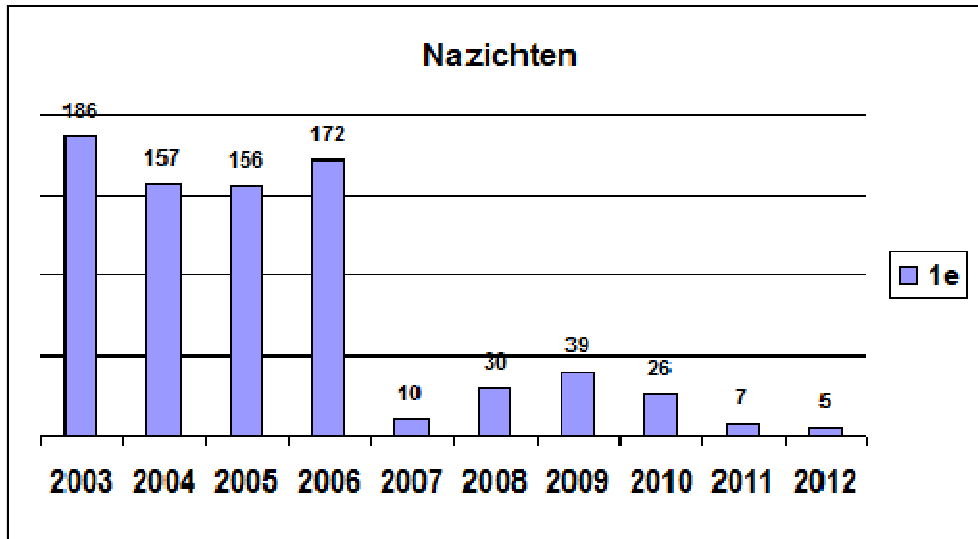
Eind 2012 zijn er 4.405 (tegenover 4.023 in 2011) huurwoningen in De Mandel, waarvan 324 (tegenover 269 in 2011) leegstaande. Dit betekent dat ongeveer 4 % van het patrimonium van De Mandel is vermeld op de grijze lijst. Hiervan zijn er 11 (tegenover 11 in 2011) wegens huurfraude en 168 (tegenover 163 in 2011) 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 2012 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 2012 is er opnieuw een lichte stijging van het aantal huurders op de grijze lijst.



4.5.2.1 NAZICHTEN IN 2012

In 2012 zijn 5 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. Hierna wordt duidelijk voorgesteld hoeveel nazichten er jaarlijks zijn uitgevoerd sinds 2003.



4.6 VERZEKERINGEN

4.6.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT 19

Datum :	7 augustus 2012
Oorzaak :	Aanrijding van inkomdeur door huurder van het appartement.
Huurder:	Willaert Agnes
Verzekering huurder:	Vivium
Verzekering De Mandel:	Ethias
Vergoeding :	Dossier is lopende.



4.6.2 BESELARE, OUDSTRIJDESLAAN 20

Datum: 9 februari 2012
Schade: Buur eigenaar heeft waterschade door kapotte dakgoot van onze woning.
Goot is hersteld.
Verzekering eigenaar: AG
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: Dossier is lopende.

4.6.3 BESELARE, SCHOTTENLAAN 2

Datum : 17 oktober 2012
Schade: Waterschade aan behang en schilderwerk door lek in dak
Verzekering huurder: KBC
Verzekering De Mandel: Ethias.
Vergoeding: Dossier is lopende.

4.6.4 BEVEREN, JONKERSSTRAAT 90

Datum: 4 januari 2012
Schade: Brand aan de gasboiler.
Verzekering huurder: niet van toepassing
Verzekering De Mandel: KBC
Vergoeding: € 614.84



4.6.5 BOEZINGE, BLOEMENDALE 66

Datum: 12 september 2012
Oorzaak: Brand door omgevallen kaarsen
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: Dossier is lopende.



4.6.6 DADIZELE, MANDELLAAN 42

Datum: 3 september 2012
Oorzaak: Huurder heeft tegen de garagepoort gereden
Verzekering huurder: AG
Verzekering De Mandel: niet van toepassing.
Vergoeding: € 1.254.00

4.6.7 DIKSMUIDE, FINNENTROPSTRAAT 20

Datum: 7 november 2012
Schade: Waterschade aan elektriciteit
Verzekering De Mandel: Mercator
Verzekering huurder: niet van toepassing
Vergoeding: € 822.10

4.6.8 HOOGLEDE, NELESTRAAT 16

Datum: 11 december 2012
Oorzaak: Garagepoort is beschadigd door aanrijding derden
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: Dossier is lopende.

4.6.9 ICHTEGEM, PRIORIJSTRAAT 25

Datum: 7 maart 2012
Oorzaak: Brand door sigaret
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: € 7.268.05



4.6.10 LANGEMARK, EIKENLAAN 11

Datum: 22 februari 2012
Oorzaak: Verstraete Wim heeft de garagepoort aangereden
Poort is vervangen.
Verzekering huurder: niet van toepassing
Verzekering de Mandel: Ethias
Vergoeding: € 748.00

4.6.11 LEDEGEM, GUIDO GEZELLELAAN 18

Datum: 19 mei 2012
Oorzaak: Aanrijding garagepoort.
Garagepoort is vervangen
Verzekering huurder: niet van toepassing
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: € 748.75

4.6.12 LEDEGEM, STIJN STREUVELSTRAAT 14

Datum: 12 december 2012
Oorzaak: Brandstichting
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: Dossier is lopende.



4.6.13 OEKENE, ROSMOLENSTRAAT 26

Datum: 18 oktober 2012
Oorzaak: Waterschade door waterinsijpeling bij de burens eigenaar door lek in de dakgoot.
Verzekering De Mandel: Ethias
Verzekering huurder: Ethias

4.6.14 POELKAPELLE, LEEUWERIKSTRAAT 11

Datum: 1 augustus 2012
Oorzaak: Brand in woning door sigaret
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: Dossier is lopende.



4.6.15 POPERINGE, ESDOORNWEG 3

Datum: 15 februari 2012
Oorzaak: Waterschade door defecte CV ketel
Verzekering huurder: niet van toepassing
Verzekering De Mandel: KBC Insuro
Vergoeding: € 3.417.48

4.6.16 ROESELARE, MANDELLAAN 64

Datum: 2 juli 2012
Oorzaak: Waterlek door loskomende leiding aan het toilet
Verzekering De Mandel: Ethias
Verzekering huurder: KBC Insuro
Vergoeding: Na verrekening met de vrijstelling: door De Mandel 23.44 € te betalen aan tegenpartij.

4.6.17 ROESELARE, POLENPLEIN 20 BUS 22 – 31 – 32

Datum: 14 september 2012
Oorzaak: Lek in collectieve afvoer
Verzekering De Mandel: KBC Insuro

Verzekering huurder: AXA
Vergoeding: Betaling aan tegenpartij door de Mandel: € 233.14

4.6.18 ZONNEBEKE, BOUDEWIJNPARK (8 WONINGEN)

Datum: 5 juli 2012
Oorzaak: Overstroming van de kelders door felle regenbuien.
CV ketels en binnendeuren vervangen
Verzekering De Mandel: Ethias
Vergoeding: € 5.837.80



KREDIETVERLENING

5 KREDIETVERLENING

5.1 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2012 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	4,52%
februari	4,52%
maart	3,97%
april	3,97%
mei	3,97%
juni	3,69%
juli	3,69%
augustus	3,23%
september	3,23%
oktober	3,23%
november	2,97%
december	2,97%

Voor het jaar 2012 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 48 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag € 5.747.245,00 tegenover 45 dossiers voor een bedrag van € 6.313.555 in 2011. Dit is ten opzichte van 2011 opnieuw een stijging in het aantal dossiers (+ 6.7%) doch een vermindering van het totaal leningsbedrag (- 8,9%).

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

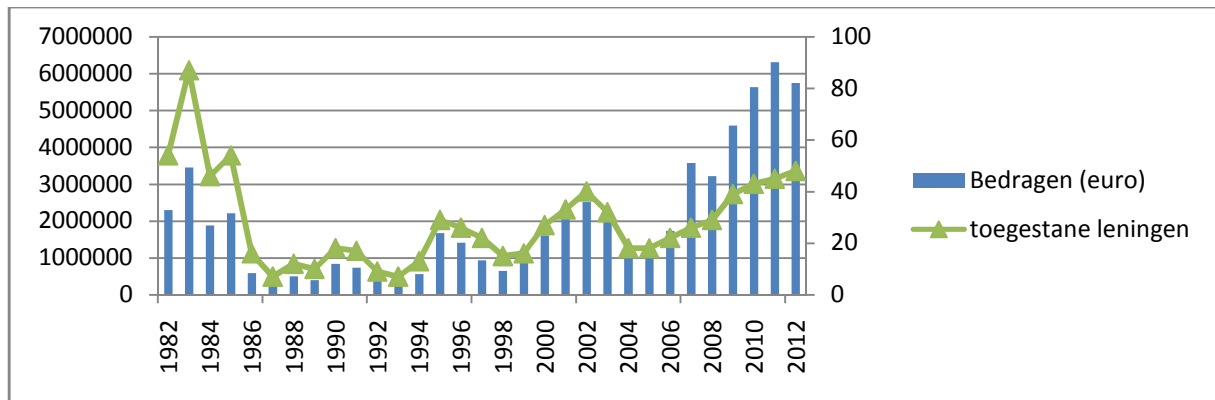
Gemeente	aantal dossiers
Ardooie	1
Beveren	1
Dadizele	1
Emelgem	1
Hooglede	1
Houthulst	1
Ingelmunster	1
Izegem	8
Kanegem	1
Ledegem	1
Lendeledede	1
Menen	1
Moorslede	1
Ooigem	1
Pittem	1
Roeselare	17
Rollegem	1
Rumbeke	3
Tielt	1
Waarmaarde	1
Waregem	1
Wingene	2
Totaal	48

5.1.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1982 TOT EN MET 2012

Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1982 tot en met 2012. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (€)
1982	54	2.305.448,70
1983	87	3.459.106,24
1984	46	1.886.116,77
1985	54	2.216.395,13
1986	16	591.281,51
1987	7	236.753,16
1988	12	501.128,96
1989	10	397.323,57
1990	18	844.077,45
1991	17	738.722,70
1992	9	453.893,04
1993	7	353.000,38
1994	13	563.833,82
1995	29	1.678.734,95
1996	26	1.417.703,07
1997	22	935.798,06
1998	15	648.241,57
1999	16	943.234,86
2000	27	1.619.364,45
2001	33	2.257.541,54
2002	40	2.520.200,00
2003	32	2.217.500,00
2004	18	1.119.350,00
2005	18	1.116.500,00
2006	22	1.739.096,00
2007	26	3.578.775,00
2008	29	3.226.045,00
2009	39	4.591.012,00
2010	43	5.636.367,00
2011	45	6.313.555,00
2012	48	5.747.245,00
Totaal	830	61.853.344,93

5.1.2 OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



5.1.3 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1982 TOT EN MET 2012

Gemeente	'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	'12	Totaal	
Roeselare	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	21	318	
Tielt	1	4	3	2	2		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	2	40	
Izegem	7	5	4	4	1		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	85	
Moorslede	4	9	1	2	1					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	41	
Staden	1	4	3	2		1	1		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		28	
Hooglede	6	6	2	7	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	1	51	
Lichtervelde	1	2	1		1		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		26	
Wingene	2	7	3	8		1	1			2	3		1		1	2				1	1		1					1	1	2	2	40	
Ruiselede	2	3	1	2	1	1	2		1	1	1										2	1								1		19	
Pittem	1	2	2	3	1		1			1		1	2	2										1							1	18	
Dentergem	1	4	3	2	2						1			1					2	1										1		18	
Meulebeke	4	2	1	3		1	1						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1			3		32		
Wielsbeke	1	9	2	2	1															1					1						1	18	
Ardooie		1	1				1		2	1			1	1							1							2	2	2	1	16	
Oostrozebeke	1	3	2		1			2	1	2		1	1								1				1	1		1	1			19	
Ingelmunster	4	3	2	4				2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	50	
Ledegem	6	4	2	1	1			1	2	1	1											1			1	2	1	3	2		1	30	
Buiten werkgebied																											1	4	7	7	4	6	29
Totaal per jaar	54	87	46	54	16	7	12	10	18	17	9	7	13	29	26	22	15	16	27	33	40	32	18	18	22	26	29	39	43	45	48	878	

5.1.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde interestvoet van de toegestane leningen voor individuele verrichtingen bedraagt 1,87% tegenover 2,29% in 2011 (dat is een daling met 18%). De mediaan ligt op 1,81% tegenover 2,20% in 2011 (dat is een daling met 17,72%).

5.2 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN

5.2.1 KOOPWONINGEN SINT-ELOOIS-WINKEL

In 2012 werden van de 8 koopwoningen te Sint-Eloois-Winkel, Stenen Stampkot 3 aktes van aankoop verleden.

Twee kopers of 66,67% vroegen hiervoor een sociale lening aan. Deze aanvragen werden goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 353.237,00.

5.2.2 KOOPWONINGEN MEULEBEKE

In 2012 werden er 17 van de 22 sociale koopwoningen te Meulebeke, wijk "Goet te Potente", verkocht (akte van aankoop verleden).

Van die 17 verkopen vroegen 13 kopers of 76,47% een sociale lening aan voor een totaal bedrag van € 1.920.460,00.

5.2.3 KOOPWONINGEN POPERINGE

Voor de 12 sociale koopwoningen te Poperinge langs Dennenweg werden er in 2012 12 aktes van aankoop verleden.

Door 11 kopers of 91,67% werd een sociale lening aangevraagd en goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.680.153,00.

5.2.4 KOOPWONINGEN STADEN

Voor de 6 sociale koopwoningen te Staden, Paul Billietstraat, werden in 2012 3 sociale leningen aangevraagd. Hiervan werden 2 leningen goedgekeurd voor een bedrag van € 362.427,00 in 2012, de derde lening voor een bedrag van € 195.349 werd in 2013 goedgekeurd.

5.2.5 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONING TE ZWEVEZELE, WILGENHOF 2

Voor de sociale koopwoning in Zwevezele werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 120.000,00.

5.2.6 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN

De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,22% tegenover 3,09% in 2011 (dat is 28,16% lager).
De mediaan ligt op 2,10% tegenover 3% in 2011 (dat is 30 % lager).

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 159.956,80 en de gemiddelde duurtijd is 25 jaar.

De gemiddelde aflossing per maand komt op € 646,84.

VERKOOP

6 VERKOOP

6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

6.1.1 VERKOCHTE WONINGEN IN 2012

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 gewijzigd en op 7 oktober 2011 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het gewijzigd besluit werd op 28 november 2011 bekendgemaakt en trad in werking op 8 december 2011.

In de loop van 2012 zijn er aan het overdrachtenbesluit geen wijzigingen gebeurd.

Het overdrachtenbesluit van 29 september 2006 legt tevens het minimum en maximum inkomen van de potentiële kopers van een sociale koopwoning vast.

Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van het gezondheidsindexcijfer.

Als basis geldt het gezondheidsindexcijfer van december 2005 gelijk aan 102,76.

De geïndexeerde bedragen voor 2012 zijn:

- Minimuminkomen (art. 3 § 1, 1e lid, 1° en art. 3 § 1, 1e lid, 2°, 2e lid): € 8.190,00
- Maximuminkomen alleenstaanden (art. 3 § 1, 1e lid, 1°, a): € 32.740,00
- Maximuminkomen gehuwden en wettelijk of feitelijk samenwonenden (art. 3 § 1, 1e lid, 1°, b) / alleenstaanden met één persoon ten laste (art. 3 § 1, 1e lid, 1°, c): € 49.110,00
- Verhoging per persoon ten laste (art. 3 § 1, 1e lid, 1°, b) / per persoon ten laste vanaf de tweede persoon ten laste (art. 3 § 1, 1e lid, 1°, c): € 3.270,00

6.1.1.2 VERKOOP VAN SOCIALE KOOPWONINGEN

Sinds 1 januari 2011 zijn, voor wat betreft de gelijktijdige overdracht door eenzelfde persoon/onderneming van een gebouw en het "bijhorend terrein", zowel het gebouw als het "bijhorend terrein/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.

De onverenigbaarheid van de artikelen 32 en 36 paragraaf 1 van het BTW- wetboek met art. 5 van de bijlage V van het Overdrachtenbesluit, stelt zich momenteel nog steeds.

Eind december 2012 ontving De Mandel van de BTW administratie nog steeds geen duidelijk antwoord op de problematiek voor wat betreft de maatstaf van de heffing van de BTW op de waarde van de grond.

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 uitsluitel 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. Deze regel is ook in 2012 bij de verkoop van koopwoningen toegepast.

In 2012 werden er 68 sociale koopwoningen voorlopig opgeleverd. Bijkomend werd de wegnis van 12 koopappartementen te Poperinge opgeleverd, waarvan de appartementen reeds in december 2010 opgeleverd werden. Zo komen we aan een totaal van 80 te verkopen sociale woningen in 2012.

Van deze 80 koopwoningen zijn er in 2012 42 koopwoningen toegewezen, waarvan 33 effectief in 2012 verkocht (akte verleden). In 2012 zijn er drie woningen die sedert 2011 opgeleverd zijn toegewezen maar nog niet effectief verkocht. Het betreft de koopwoningen gelegen te Sint Elooï's Winkel langs Stenen Stampkot. Er is eind december 2012 nog steeds één woning te Rollegem - Kapelle Leliestraat niet toegewezen.

Het aantal te verkopen sociale woningen is het hoogste aantal sinds 1982; dat is drie keer meer ten opzichte van 2011 en het 6-voud tegenover 2010.

Van de 80 opgeleverde woningen zijn er 40 die pas op het einde van 2012 zijn opgeleverd en waarvoor de toewijzingsprocedure eind december 2012 nog volop liep. Dat verklaart enigszins waarom er slechts 42 van de 80 woningen toegewezen zijn.

De koopwoningen lagen verspreid in het werkgebied en meer bepaald in Staden, Meulebeke (2 projecten), Poperinge (2 projecten) en Ruiselede .

De verkoop van de woningen te Sint Elooï's Winkel (opgeleverd in 2011) verloopt moeizaam. 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 Elooï's Winkel. Hierdoor was de wachttijd snel uitgeput en moesten er initiatieven genomen worden om nieuwe kandidaat kopers te vinden.

Hetzelfde fenomeen stellen we vast voor de koopwoningen te Staden. In dat project speelt ook de minder goede ligging binnen de verkaveling en de – eerder moderne - architectuur een rol.

De bouw van de woningen te Poperinge langs Dennenweg werd gefinancierd met het provinciale "Rollend Fonds". De verkoop van deze woningen verliep zeer vlot.

Ook de woningen te Meulebeke wijk "Goet te Potente" werden vlot verkocht.

Beide voorgaande koopprojecten werden gekenmerkt door een goede en centrale ligging als uitbreiding van een bestaande woonwijk, een traditionele architectuur, woningen met één hellend dak, veel lichtinval en een praktische indeling van de ruimtes.

De 11 koopwoningen te Meulebeke in de ontwikkeling Kerkemeersen werden gebouwd binnen een CBO opdracht. De verkoopprijzen liggen hoog (vanaf € 220.000). Deze woningen liggen verspreid over twee blokken met in de directe omgeving 70 sociale huurappartementen. Hier loopt de verkoop heel moeizaam. Doordat er kort voor deze oplevering reeds 22 woningen te Meulebeke verkocht zijn, is de wachttijd van kandidaat kopers zeer beperkt.

Voor het eerst worden er ook koopappartementen aangeboden. Ondanks de zeer scherpe prijs loopt ook hier de toewijzing moeizaam. Deze koopappartementen zijn vooral gericht op jonge starters en senioren. Omdat ook bij aankoop van een koopappartement de verplichte twintigjarige persoonlijke bewoning van toepassing is, haken jonge starters af. De senioren zijn dan eerder bezorgd over wat er met hun appartement zal gebeuren als zij niet meer zelfbehoevend zijn of overlijden.

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 2012 € 5.595.516 tegenover € 2.725.000 in 2011 en € 1.900.000 in 2010. Het feit dat er eind 2012 slechts 33 van de 80 koopwoningen effectief 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.

Voor toekomstige koopprojecten zal er vooraf aan de bouwfase meer aandacht moeten gegeven worden aan de juiste keuze qua ligging en inplanting van de koopwoningen, de architectuur die bij voorkeur traditioneel is en zonder veel franjes en het betaalbaar houden van de koopwoningen. Een toetsing van de nood aan koopwoningen aan de wachtlijst kan zorgen voor koopwoningen op maat en dus een vlottere verkoop.

Door te werken aan naamsbekendheid en imago kunnen kandidaat kopers aangetrokken worden. Een vlotte verkoop wordt haalbaar als er voldoende kandidaat kopers op de wachtlijst ingeschreven zijn.

6.1.1.3 ROLLEGEM-KAPELLE – LELIESTRAAT - 7 KOOPWONINGEN

De woning Leliestraat 12 is eind december 2012 nog niet toegewezen.

6.1.1.4 SINT ELOOIS WINKEL – STENEN STAMPKOT - 8 KOOPWONINGEN

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

Opbrengst: grondaandeel: € 240.625
 constructie: € 1.054.200
 Totaal: € 1.294.825 waarvan € 502.425 ontvangen in 2012.

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
14A	halfopen	276	€ 34.500,00	€ 129.900,00	€ 9.864	€ 174.264	
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	3/02/2012
14D	rij	196	€ 24.500,00	€ 129.300,00	€ 9.228	€ 163.028	3/02/2012
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	03/02/2012
14G	halfopen	199	€ 24.875,00	€ 129.900,00	€ 9.287	€ 164.062	
14H	halfopen	280	€ 35.000,00	€ 129.900,00	€ 9.864	€ 174.794	

Eind december 2012 waren er nog 5 woningen niet verkocht. 3 van de 5 woningen waren toegewezen. De verkoopaktes van deze woningen worden verleden in 2013.

6.1.1.5 STADEN – PAUL BILLIETSTRAAT - 6 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 20 mei 2010
 Aanvang der werken: 1 november 2010
 Voorlopige oplevering: 16 april 2012
 Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 22 mei 2012

Opbrengst: grondaandeel: € 217.235
 constructie: € 898.600
 Totaal: € 1.111.235 (niet ontvangen in 2012)

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
13	hoek- 3 slpk	289	€ 33.235,00	€ 148.300,00	€ 10.892,10	€ 192.427	
14	rij -3 slpk	326	€ 37.490,00	€ 148.300,00	€ 11.147,40	€ 196.937	
15	rij -3 slpk	351	€ 40.365,00	€ 148.300,00	€ 11.319,90	€ 199.985	
16	hoek- 3 slpk	429	€ 49.335,00	€ 148.300,00	€ 11.858,10	€ 209.493	
17	hoek-4 slpk	233	€ 26.795,00	€ 152.700,00	€ 10.493,70	€ 190.265	
18	hoek-4 slpk	261	€ 30.015,00	€ 152.700,00	€ 10.962,90	€ 193.678	

Er zijn in 2012 4 van de 6 woningen toegewezen; de verkoopaktes worden verleden in 2013.
 Begin 2013 zijn de 2 resterende woningen toegewezen. Ook deze verkoopaktes zullen in 2013 verleden worden.

6.1.1.6 MEULEBEKE – GOET TE POTENTE - 22 KOOPWONINGEN

openbare aanbesteding: 20 mei 2010
 Aanvang der werken: 1 december 2010
 Voorlopige oplevering: 5 juli 2012
 Goedkeuring verkooprijzen raad van bestuur: 27 juni 2012

Opbrengst: grondaandeel: € 1.236.750
 constructie: € 2.734.000
 Totaal: € 3.970.750 waarvan € 3.248.275 ontvangen in 2012

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
1	Halfopen-3 slpk	559	€ 69.875,00	€ 124.600,00	€ 11.669	€ 206.144	27/09/2012
2	Rij-3 slpk	359	€ 44.875,00	€ 122.800,00	€ 10.061	€ 177.736	28/09/2012
3	Halfopen-3 slpk	568	€ 71.000,00	€ 124.600,00	€ 11.736	€ 207.336	28/09/2012
4	Halfopen-3 slpk	471	€ 58.875,00	€ 124.600,00	€ 11.009	€ 194.484	27/09/2012
5	Halfopen-3 slpk	485	€ 60.625,00	€ 124.600,00	€ 11.114	€ 196.339	
6	Halfopen-3 slpk	443	€ 55.375,00	€ 124.600,00	€ 10.799	€ 190.774	
7	Halfopen-3 slpk	400	€ 50.000,00	€ 124.600,00	€ 10.476	€ 185.076	27/09/2012
8	Halfopen-3 slpk	366	€ 45.750,00	€ 124.600,00	€ 10.221	€ 180.571	27/09/2012
9	Halfopen-3 slpk	340	€ 42.500,00	€ 124.600,00	€ 10.026	€ 177.126	27/09/2012
10	Halfopen-3 slpk	472	€ 59.000,00	€ 124.600,00	€ 11.016	€ 194.616	27/09/2012
11	Rij-3 slpk	313	€ 39.125,00	€ 122.800,00	€ 9.716	€ 171.641	27/09/2012
12	Halfopen-3 slpk	428	€ 53.500,00	€ 124.600,00	€ 10.686	€ 188.786	27/09/2012
13	Halfopen-3 slpk	486	€ 60.750,00	€ 124.600,00	€ 11.121	€ 196.471	28/09/2012
14	Halfopen-3 slpk	483	€ 60.375,00	€ 124.600,00	€ 11.099	€ 196.074	27/09/2012
15	Halfopen-3 slpk	492	€ 61.500,00	€ 124.600,00	€ 11.166	€ 197.266	27/09/2012
16	Halfopen-3 slpk	498	€ 62.250,00	€ 124.600,00	€ 11.211	€ 198.061	27/09/2012
17	Halfopen-3 slpk	592	€ 74.000,00	€ 124.600,00	€ 11.916	€ 210.516	28/09/2012
18	Rij-3 slpk	286	€ 35.750,00	€ 122.800,00	€ 9.513	€ 168.063	27/09/2012
19	Halfopen-3 slpk	554	€ 69.250,00	€ 124.600,00	€ 11.631	€ 205.481	
20	Halfopen-3 slpk	482	€ 60.250,00	€ 124.600,00	€ 11.091	€ 195.941	28/09/2012
21	Rij-3 slpk	325	€ 40.625,00	€ 122.800,00	€ 9.806	€ 173.231	
22	Halfopen-3 slpk	492	€ 61.500,00	€ 124.600,00	€ 11.166	€ 197.266	28/09/2012

Er zijn in 2012:

18 woningen toegewezen waarvan de verkoopaktes zijn verleden in 2012.

3 woningen toegewezen waarvan de verkoopaktes in 2013 zullen verleden worden.

1 woning was eind december 2012 nog niet toegewezen.

6.1.1.7 POPERINGE – DENNENWEG - 12 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 19 januari 2011
Aanvang der werken: 24 juni 2011
Voorlopige oplevering: 12 juli 2012
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 4 september 2012

Opbrengst: grondaandeel: € 452.783
constructie: € 1.392.000
Totaal: € 1.844.783

lot nr	Type	Perceel- grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
23	Hoek-3 slpk	399	€ 40.299,00	€ 116.000,00	€ 9.377,94	€ 165.676,94	13/12/2012
24	Rij-3 slpk	302	€ 30.502,00	€ 116.000,00	€ 8.790,12	€ 155.292,12	13/12/2012
25	Rij-3 slpk	302	€ 30.502,00	€ 116.000,00	€ 8.790,12	€ 155.292,12	13/12/2012
26	Rij-3 slpk	299	€ 30.199,00	€ 116.000,00	€ 8.771,94	€ 154.970,94	13/12/2012
27	Rij-3 slpk	299	€ 30.199,00	€ 116.000,00	€ 8.771,94	€ 154.970,94	13/12/2012
28	Hoek-3 slpk	392	€ 39.592,00	€ 116.000,00	€ 9.335,52	€ 164.927,52	13/12/2012
29	Hoek-3 slpk	692	€ 69.892,00	€ 116.000,00	€ 11.153,52	€ 197.045,52	13/12/2012
30	Rij-3 slpk	353	€ 35.653,00	€ 116.000,00	€ 9.099,18	€ 160.752,18	19/12/2012
31	Rij-3 slpk	355	€ 35.855,00	€ 116.000,00	€ 9.111,30	€ 160.966,30	13/12/2012
32	Rij-3 slpk	332	€ 33.532,00	€ 116.000,00	€ 8.971,92	€ 158.503,92	13/12/2012
33	Rij-3 slpk	334	€ 33.734,00	€ 116.000,00	€ 8.984,04	€ 158.718,04	13/12/2012
34	Hoek-3 slpk	424	€ 42.824,00	€ 116.000,00	€ 9.529,44	€ 168.353,44	13/12/2012

In 2012 zijn er 12 woningen toegewezen en 12 woningen effectief verkocht.

6.1.1.8 MEULEBEKE – ONTWIKKELING KERKEMEERSEN - 11 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 21 augustus 2009
Aanvang der werken: 8 juli 2011
Voorlopige oplevering: 12 oktober 2012
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur: 18 december 2012

Opbrengst: grondaandeel: € 407.260
constructie: € 1.930.000
Totaal: € 2.337.260 (niet ontvangen in 2012)

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
2	Hoek-3 slpk	246	€ 34.440,00	€ 175.200,00	€ 12.578,40	€ 222.218,40	
4	Rij-4 slpk	230	€ 32.200,00	€ 175.600,00	€ 12.468,00	€ 220.268,00	
6	Rij-4 slpk	237	€ 33.180,00	€ 175.600,00	€ 12.526,80	€ 221.306,80	
8	Hoek-3 slpk	296	€ 41.440,00	€ 175.200,00	€ 12.998,40	€ 229.638,40	
24	Hoek-3 slpk	338	€ 47.320,00	€ 175.200,00	€ 13.351,20	€ 235.871,20	
26	Rij-4 slpk	254	€ 35.560,00	€ 175.600,00	€ 12.669,60	€ 223.829,60	
28	Rij-4 slpk	255	€ 35.700,00	€ 175.600,00	€ 12.678,00	€ 223.978,00	
30	Rij-4 slpk	256	€ 35.840,00	€ 175.600,00	€ 12.686,40	€ 224.126,40	
32	Rij-4 slpk	257	€ 35.980,00	€ 175.600,00	€ 12.694,80	€ 224.274,80	
34	Rij-4 slpk	258	€ 36.120,00	€ 175.600,00	€ 12.703,20	€ 224.423,20	
36	Hoek-3 slpk	282	€ 39.480,00	€ 175.200,00	€ 12.880,80	€ 227.560,80	

Er zijn in 2012 geen woningen toegewezen.

6.1.1.9 POPERINGE – GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN - 12 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding:	2 mei 2006
Aanvang der werken:	17 augustus 2009
Voorlopige oplevering:	3 december 2010
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	18 december 2012

Opbrengst: grondaandeel:	€ 336.000
constructie:	€ 1.175.272
Totaal:	€ 1.511.272 (niet ontvangen in 2012)

App nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
A1	App 2/3	83,05	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	
A2	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	
A3	App 2/3	82,53	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	
A4	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 97.400,00	€ 7.524,00	€ 132.924,00	
B1	App 2/3	83,05	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
B2	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
B3	App 2/3	82,53	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
B4	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C1	App 2/3	83,05	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C2	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C3	App 2/3	82,53	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	
C4	App 2/3	83,84	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	

Er zijn in 2012 geen appartementen toegewezen.

6.1.1.10 RUISELEDE – KRASNIKSTRAAT - 17 KOOPWONINGEN

openbare aanbesteding:	11 maart 2010
Aanvang der werken:	7 februari 2011
Voorlopige oplevering:	22 oktober 2012
Goedkeuring verkoopprijzen raad van bestuur:	27 november 2012

Opbrengst:	grondaandeel:	€ 1.067.400
	constructie:	€ 2.326.700
	Totaal:	€ 3.597.746 (niet ontvangen in 2012)

lot nr	Type	Perceel-grootte (m ²)	Grond (€)	Bouw (€)	BTW 6%	Totaal (€)	Aktedatum
1	Hoek-3 slpk	451	€ 67.650,00	€ 136.000,00	€ 12.219,00	€ 215.869,00	
2	Rij-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 140.900,00	€ 12.099,00	€ 213.749,00	
3	Hoek-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 136.000,00	€ 11.805,00	€ 208.555,00	
4	Hoek-3 slpk	405	€ 60.750,00	€ 136.000,00	€ 11.805,00	€ 208.555,00	
5	Rij-3 Slpk	405	€ 60.750,00	€ 140.900,00	€ 12.099,00	€ 213.749,00	
6	Hoek-3 slpk	451	€ 67.650,00	€ 136.000,00	€ 12.219,00	€ 215.869,00	
7	Hoek-3 slpk	461	€ 69.150,00	€ 136.000,00	€ 12.309,00	€ 217.459,00	
8	Hoek-3 slpk	448	€ 67.200,00	€ 136.000,00	€ 12.192,00	€ 215.392,00	
9	Hoek-3 slpk	434	€ 65.100,00	€ 136.000,00	€ 12.066,00	€ 213.166,00	
10	Hoek-3 slpk	420	€ 63.000,00	€ 136.000,00	€ 11.940,00	€ 210.940,00	
11	Hoek-3 slpk	407	€ 61.050,00	€ 136.000,00	€ 11.823,00	€ 208.873,00	
12	Hoek-3 slpk	412	€ 61.800,00	€ 136.000,00	€ 11.868,00	€ 209.668,00	
13	Hoek-3 slpk	463	€ 69.450,00	€ 136.000,00	€ 12.327,00	€ 217.777,00	
14	Rij-3 slpk	435	€ 65.250,00	€ 140.900,00	€ 12.369,00	€ 218.519,00	
15	Hoek-3 slpk	403	€ 60.450,00	€ 136.000,00	€ 11.787,00	€ 208.237,00	
16	Hoek-3 slpk	371	€ 55.650,00	€ 136.000,00	€ 11.499,00	€ 203.149,00	
17	Hoek-3 slpk	340	€ 51.000,00	€ 136.000,00	€ 11.220,00	€ 198.220,00	

Er zijn in 2012 5 woningen toegewezen waarvan de verkoopaktes in 2013 zullen verleden worden.

6.1.1.11 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

6.1.1.11.1 ICHTEGEM, PRIORIJSTRAAT 3

Bij akte van 23 januari 2012 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 132.000. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register, mits de prijs van € 157.000. Deze akte werd verleden op 29 juni 2012.

6.1.1.11.2 ZWEVEZELE, WILGENHOF 2

Bij akte van 26 september 2012 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 126.430. Deze woning werd toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register mits de prijs van € 151.700. Deze akte zal in 2013 verleden worden.

6.1.2 EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1982 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'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	'12
ARDOOIE																															
BESELARE																															
BEVEREN										20							18					10	18				10				
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE			1									5																7			
DIKSMUIDE																															
ESEN																															
GITS							10					12					12														
HANDZAME																															
HOOGLEDE			4																											8	
HOUTHULST	2																														
ICHTEGEM																									9						
IZEGEM																															
JONKERSHOVE																															
KACHTEM																															
KEIEM																															
KLERKEN																															
KOEKELARE																															
KORTEMARK																															
LANGEMARK																					1	11	1							4	
LEDEGEM	5	1													6					8								4			
LICHTERVELDE	30						12							8																	
MERKEM																															
MEULEBEKE	27									8					10		9	1								8				33	
MOORSLEDE	7																														
OEKENE																															
OOSTNIEUWKERKE																															
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																											6			24	
ROESLARE	27	11												3	4	4				15			9	3							
ROLLEGEM-KAPELLE																	7												7		
RUISELEDE										11							12														17
RUMBEKE																															

6.1.3

OVERZICHT REALISATIES VERKOOP KOOPWONINGEN DE
MANDEL EN HMWV SEDERT 1969

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
ARDOOIE	Ardooie	Brabantstraat		69	De Mandel	69	69	1976
	Ardooie	De Tassche		70	De Mandel	70	50	1979
	Ardooie	De Tassche		0		0	19	1980
	Ardooie	De Tassche		0		0	1	1981
DIKSMUIDE	Vladslo	De Troetelare		4	De Mandel	4	4	1999
HOOGLEDE	Gits	Lijsterbesse	A	12	H.M.W.V.	12	12	1994/9 5
	Gits	Lijsterbesse	B	12	H.M.W.V.	12	12	1998
	Gits	Linde	A	30	N.L.M.	30	30	1981/8 2
	Gits	Linde	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/8 9
	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	Perelaaromme gangstraat		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
							3	2012
							0	2012
LICHTERVELDE	Lichtervelde	ErnestClaes	C	8	H.M.W.V.	8	8	1995/9 6/97
	Lichtervelde	Sportlaan		40	De Mandel	40	32	1971
	Lichtervelde	Sportlaan					7	1972
	Lichtervelde	Sportlaan					1	1973
	Lichtervelde	St.Streuvelds	A	30	N.L.M.	30	30	1983/8 6
	Lichtervelde	St.Streuvelds	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	Toegewezen	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. Tielstr./Nijverheidsstr		8	De Mandel	8	8	2006
	Meulebeke	Tuinwijk		44	De Mandel	44	43	1977
	Meulebeke	Tuinwijk					1	1978
	Meulebeke	Vuilputstraat		38	De Mandel	38	38	1973
	Meulebeke	Goet te Potente		22	De Mandel	22	18	2012
	Meulebeke	Kerkemeersen		11	De Mandel	0	0	2012
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	Cotteweg		107	De Mandel	107	43	1974
	Oudenburg	Cotteweg					50	1975
	Oudenburg	Cotteweg					14	1976
POPERINGE	Poperinge	Mandeldreef		28	De Mandel	28	28	1977
	Poperinge			21	De Mandel	21	4	1969
	Poperinge						12	1970
	Poperinge						5	1971
	Poperinge	Dennenweg		12	De Mandel	12	12	2012
	Poperinge	G.Vramboutplein		12	De Mandel	0	0	2012
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

Gemeente	Deelgemeente	Wijk	Reeks	Gebouwd	Bouwheer	Toegewezen	Akte	Jaar
	Beveren-Roeselare	Verzonken kasteel		5	De Mandel	5	5	1983
	Roeselare	Vredestraat	HWG	4	H.M.W.V.	4	4	1996/98
	Rumbeke	Wervikhove		166	De Mandel	166	165	1977
	Rumbeke	Wervikhove					1	1978
	Roeselare	Zw.Leeuwstr.	HWG	3	H.M.W.V.	3	3	1996
RUISELEDE	Ruiselede	Ommeganck	A	11	H.M.W.V.	11	11	1991/94
	Ruiselede	Ommeganck	B	12	H.M.W.V.	12	12	1997
	Ruiselede	Ommeganck	C	17	De Mandel	5	0	2012
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
	Staden	Paul Billietstraat		6	De Mandel	4	0	2012
TIELT	Schuiferskap.	DrieWilgen	A	45	N.L.M.	45	45	1981/82
	Schuiferskap.	Kronkelbeek	B	10	H.M.W.V.	10	10	1988/89
	Schuiferskap.	Kronkelbeek	C	5	H.M.W.V.	5	5	1997
	Schuiferskap.	Kronkelbeek	D	16	De Mandel	16	16	2007
	Tielt	Varent	A	22	H.M.W.V.	22	22	1994
	Tielt	Varent	B	12	H.M.W.V.	12	12	1995
	Tielt	Varent	C	18	H.M.W.V.	18	18	2002/2003
	Tielt	Varent	D	17	H.M.W.V.	17	17	2006
TORHOUT	Torhout	Sint Henricus		21	De Mandel	21	21	1971
	Torhout	Sint Henricus		15	De Mandel	15	15	1978
	Torhout	Torhout-Oost		??				
	Torhout	Torhout-Oost		38	De Mandel	13	9	1982
	Torhout	Torhout-Oost		10	De Mandel	10	10	1997
	Torhout	Torhout-Oost					3	1983
	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 2012	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardoie – koopwoning	1								1	2		1	5
Ardoie – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2012	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Diksmuide – koopwoning													
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning							2		1		1		4
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning													
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel				1									1
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning												1	1
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning					1								1
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning													
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning									1				1
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning						1						4	5
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning		2	3				1	1	1	1	1	1	11
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning					1				1		3	1	6
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning			1			1				1			3
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning		1									1	1	3
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning													
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning	2			1		2		3	2	1	3	1	15
Poperinge – sociale kavel				1									1
Roeselare – koopwoning	6	3	1	1		1	2	1	3	2			20
Roeselare – sociale kavel				1									1
Ruiselede – koopwoning				1					1		1		3
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning	2		3		1			2		1			9
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning											1		1
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning	2							2		1		1	6
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning													
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning	1					1					1		3
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning							1						1
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning	1												1
Zonnebeke – sociale kavel													
Totaal	15	6	8	6	3	6	6	9	11	9	12	11	102

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per 31 december 2012.

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	7
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	3

Register	Totaal ingeschreven
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	22
HOOGLEDE - SOCIALE KAVELS	0
HOUTHULST	0
HOUTHULST - SOCIALE KAVELS	0
ICHTEGEM	1
ICHTEGEM - SOCIALE KAVELS	0
IEPER	0
IEPER - SOCIALE KAVELS	1
INGELMUNSTER	0
INGELMUNSTER - SOCIALE KAVELS	0
IZEGEM	9
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	2
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	5
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	4
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	17
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	25
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	12
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	10
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	0
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	8
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	3
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM	1
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	25
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	1
ROESELARE	71
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	2
RUISELEDE	16
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	24
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	3
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	40
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	0
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	5
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	4
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	7
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

6.1.5 ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS

In 2012 was er geen actualisatie van de inschrijvingsregisters van kandidaat kopers.

6.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

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

In 2012 zijn er aan de bepalingen van het “kooprecht zittende huurder” geen wijzigingen gebeurd. Ook aan de bepalingen van vrijwillige verkoop van onverhuurbare woningen is niks gewijzigd.

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 2012 werd er in totaal 8 huurwoningen verkocht; dat is beduidend minder als vorig jaar (16). Het betrof de verkoop van 1 huurwoning aan een zittende huurder en 7 vrijgekomen verouderde woningen die openbaar verkocht werden.

De laatste jaren is de verkoop van de woning aan de zittende huurder erg laag. Dit kan te maken hebben met het feit dat de zittende huurder niet afweet van de mogelijkheid om tot aankoop van de sociale huurwoning over te gaan. In de toekomst kan hierover beter met de zittende huurder gecommuniceerd worden.

In 2012 is ook stelselmatig nagegaan of het opportuun is om vrij gekomen verouderde woningen openbaar te verkopen. Deze verouderde woningen voldoen meestal niet meer aan de normen qua woonkwaliteit, gezondheid en veiligheid en zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode. Wegens de beslissing van de Vlaamse Overheid om een stop te zetten op het renovatiebudget wordt renovatie van deze verouderde woningen steeds moeilijker.

6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs (€)
Oostvleteren	H. Deberghstraat 9	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1982	105.000
Roeselare	Hammestraat 95	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1925	55.000
Roeselare	Heropbouwstraat 15	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	75.000
Roeselare	Kasteelstraat 82	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	84.000
Roeselare	Vredestraat 36	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1926	80.000
Roeselare	Vredestraat 47	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1926	78.500
Staden	Wankaardelaan 40	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1953	77.000
Staden	Wankaardelaan 58	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1953	70.000

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2012 bedraagt € 624.500,00. De onderverdeling in opbrengst voor- en naoorlogse woning is als volgt:

Vooroorlogse woningen: € 372.500,00

Naoorlogse woningen: € 252.000,00

In 2012 zijn er de helft minder huurwoningen verkocht als in 2011.

Het aantal woningen verkocht aan zittende huurder ligt in 2012 drie keer lager ten opzichte van 2011 (van 3 woningen in 2011 naar 1 woning in 2012).

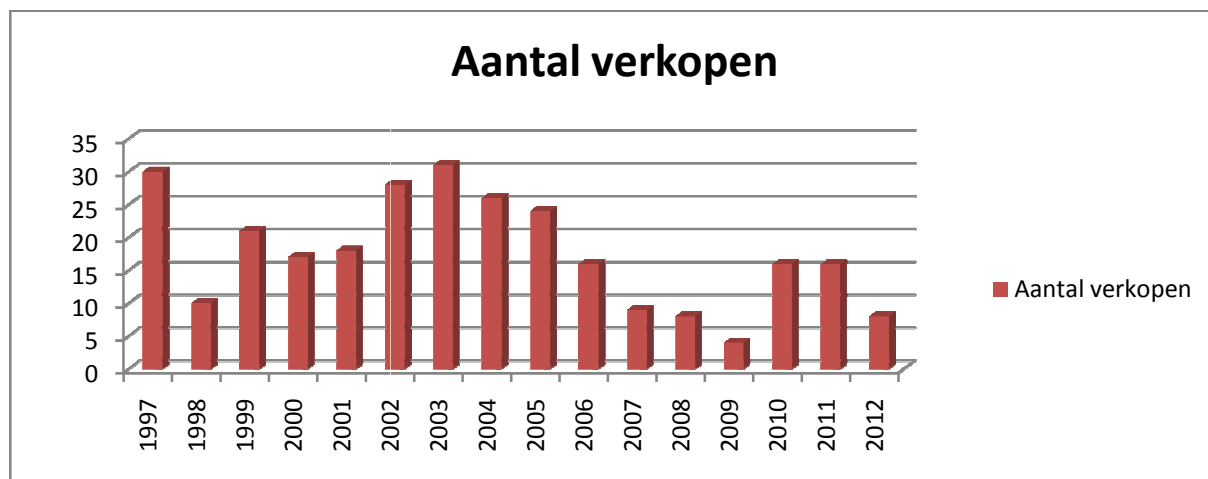
De andere verkopen betroffen openbare verkopen van vrijgekomen verouderde (onverhuurbare) sociale woningen.

6.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1997 (PER GEMEENTE)

Gemeente	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ardooië	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					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	5
Rollegem								1								
Rumbeke									1							
Staden					1								1			2
Torhout	2					2	1	1	1							

Watou													1			
Westrozebeke					1		1		2	1	1					
Westvleteren							1									
Woumen	1															
Zonnebeke	1			1			1		1							
Totaal	30	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1997



6.2.3 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SEDERT 1969

Jaar	Vooroorlogse Huurwoningen	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
2002	15	13	11	0	39
2003	13	18	2	43	76
2004	10	16	16	27	69

Jaar	Vooroorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Huurwoningen	Naoorlogse Koopwoningen De Mandel	Naoorlogse Koopwoningen HMWV	Totaal
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
2012	5	3	33	0	41
1969-2012	368	643	2080	645	3736

6.2.4 NETTO VERKOOPOPBRENGST NAAR OUDERDOM WONING

Woningen gebouwd..	Aantal	Netto verkoopsopbrengst (€)	Gemiddeld per woning (€)
Vóór 1930	3	€ 213.500,00	€ 71.167,00
1930 – 1940	2	€ 159.000,00	€ 79.500,00
1940 – 1960	2	€ 147.000,00	€ 73.500,00
1960 – 1970	0	0,00	0
1970 – 1980	0	0,00	0
Na 1980	1	€ 105.000,00	€ 105.000,00
Totaal	8	€ 624.500,00	€ 78.062,50

6.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Er waren in 2012 geen verkopen van sociale kavels.

6.3.1 AANTAL VERKOCHE SOCIALE KAVELS

Jaartal	Aantal
1981	9
1982	0
1983	0
1984	10
1985	8
1986	2
1987	4
1988	12
1989	8
1990	15-1a
1991	12+1b
1992	21
1993	11-1+1c
1994	6-1d
1995	15+1e
1996	33
1997	15
1998	6
1999	0-1f
2000	1g
2001	0
2002	0
2003	12

Jaartal	Aantal
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	0
Totaal	210

- a: wederinkoop van een sociale kavel te Ledegem
- b: verkoop van wederingekochte kavel
- c: wederinkoop en wederverkoop van sociale kavel te Poperinge
- d: wederinkoop van een sociale kavel te Langemark
- e: verkoop van wederingekochte kavel te Langemark
- f: wederinkoop van een sociale kavel te Poperinge
- g: verkoop van een sociale kavel te Poperinge

6.4 WEDERVERKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE

Overeenkomstig artikel 84 van het Decreet betreffende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 beschikken sociale huisvestingsmaatschappijen (naast andere sociale woonorganisaties) gedurende 20 jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen, wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheke waarmede de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappijen geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van 20 jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum bepaalt.

De instrumenterende notaris gelast met de verkoop van dergelijke woning moet de begunstigde van het recht van wederinkoop aanschrijven met de vraag of de begunstigde het recht van wederinkoop wenst uit te oefenen.

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 elke beslissing om wel of niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop duidelijk te motiveren.

Sindsdien wordt elke aanbidding in het kader van een recht van wederinkoop onderzocht op basis van kwantificeerbare en niet-quantificeerbare factoren.

De raad van bestuur opteerde om dit algemeen principe te hanteren in de beslissing om al dan niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop.

De raad van bestuur besliste eveneens om als algemene stelregel aan te nemen dat De Mandel haar wederinkooprecht niet zal uitoefenen indien beide onderstaande voorwaarden samen vervuld zijn:

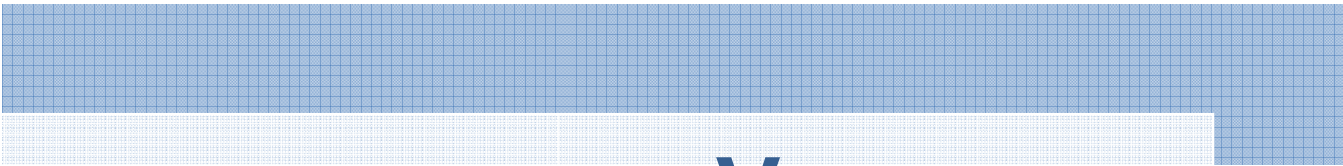
- de uitgevoerde verbeterings- en aanpassingswerken overtreffen de aankoopprijs én
- de woning werd gebouwd voor het jaar 1960.

In 2012 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

In 2011 werd beslist om het recht van wederinkoop uit te oefenen voor de woning te Westrozebeke, Appelweg 36. In eerste instantie besliste de eigenaar deze woning toch niet te verkopen. Deze woning werd uiteindelijk bij akte van 27 december 2012 alsnog wederingekocht aan de prijs van € 140.061.

In 2012 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) Een rijwoning met drie slaapkamers te Tielt, Kronkelbeekstraat 21. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 156.840. De eigenaar besliste om de woning toch niet te verkopen.
- b) Een rijwoning met drie slaapkamers te Staden, Tulpenweg 4. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 144.655,49. De eigenaar besliste om de woning toch niet te verkopen.
- c) Een rijwoning te Beveren, Onlede Erf 15. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen. Het Agentschap Inspectie RWO vernietigde deze beslissing waarna er is beslist om het recht van wederinkoop toch uit te oefenen aan de prijs van € 110.794,58. De verkoopovereenkomst werd wegens nog te verdelen huwelijksgemeenschap nog niet ondertekend.
- d) Een rijwoning te Roeselare, Meenseheirweg 128. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- e) Een rijwoning te Roeselare, Heropbouwstraat 17. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen.
- f) Een halfopen woning met drie slaapkamers te Zwevezele, Wilgenhof 2. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 126.430. Deze woning werd ingekocht en reeds toegewezen aan een kandidaat koper ingeschreven in het register.
- g) Een halfopen woning met drie slaapkamers te Schuiferskapelle, Kronkelbeek 26. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 168.399. De verkoopovereenkomst werd ondertekend.
- h) Een rijwoning met drie slaapkamers te Beveren, Noordmolenstraat 14. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 155.370. De eigenaar nam nog geen beslissing.
- i) Een half open woning met 4 slaapkamers te Meulebeke, Oude Tieltstraat 45. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 132.313. De eigenaar besliste de woning toch niet te verkopen.



VERHURING

7 VERHURING

7.1 HET PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4.405 woningen waarvan:

- 3.984 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel – zie punt 7.2.3.1
- 13 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 12 woningen die met een contract tot bezetting ter bedde ter beschikking gesteld worden als noodwoning – zie punt 7.4
- 3 panden met een handelshuurovereenkomst waarvan 2 in de loop van 2012 zijn beëindigd met vonnis. – zie punt 7.5
- 8 eenheden die “anders dan sociale verhuuring” aangewend worden – zie punt 7.6
- 36 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.7.1
- 13 onverhuurbare woningen die openbaar zullen verkocht worden - zie punt 7.7.3
- 1 recent opgeleverde handelsruimte die openbaar verkocht zal worden – zie punt 7.7.4
- 134 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.7.5
- 89 woningen of appartementen voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.7.7
- 91 woningen of appartementen in opgeleverde projecten waarvan de wooneenheden wegens vertraging in de omgevingswerken niet kunnen verhuurd worden.- zie punt 7.7.8
- 10 woningen of appartementen die nog niet opgeleverd zijn wegens nog uit te voeren werken – zie punt 7.7.9
- 11 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 7.8

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

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
2007	3.332	3.542
2008	3.341	3.593
2009	3.501	3.714
2010	3.532	3.872
2011	3.754	4.023
2012	3.984	4.405

7.2.2 De sociale huurprijsberekening

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het Kaderbesluit Sociale Huur bij beslissing van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. Dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007. Het optimalisatiebesluit van 14 maart 2008 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2008.

7.2.2.1 HUURPRIJSBEREKENING 2012

Het Kaderbesluit Sociale Huur voerde een nieuwe huurprijsberekening in (artikel 38 tot en met artikel 50). Deze huurprijsberekening vertrekt van het garanderen van de betaalbaarheid. Belangrijke doelstelling is eveneens dat de berekening transparant en duidelijk is voor zowel de huurder als de verhuurder en dat die gebaseerd is op objectieve parameters als netto belastbaar inkomen, gezinssamenstelling en kwaliteit van de woning. Om de overstap naar de nieuwe regeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen soepel te laten verlopen, werd er een overgangperiode van vier jaar ingelast, wat toeliet om gaandeweg de marktwaarde, de basishuurprijs en de gezinskorting in te calculeren. Daarnaast evolueerde de inkomensbegrenzing tussen 2008 en 2011 van 1/60ste van het inkomen naar 1/57ste ervan. De wijzigende formules en de bijsturing van de referentiehurprijzen hebben tijdens deze periode ervoor gezorgd dat het geheel is geëvolueerd naar de vooropgestelde nieuwe huurprijsberekening.

Na recente evaluatie van de huidige 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.

Bij Besluit van de Vlaamse Regering genomen op 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 gewijzigd.

De twee 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 huurprijsberekening voor 2012 houdt nog geen rekening met de energiecCorrectie.

1. De minimale huurprijs

Voor een woning met een marktwaarde lager dan of gelijk aan 250 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 100 euro. Voor een woning met een marktwaarde hoger dan of gelijk aan 650 euro is de minimale huurprijs gelijk aan 200 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de minimale huurprijs recht evenredig met de marktwaarde en is de minimale huurprijs gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$\text{minimale huurprijs} = \frac{100 \text{ euro} + (\text{marktwaarde} - 250 \text{ euro})}{(650 \text{ euro} - 250 \text{ euro}) \times 100 \text{ euro}}$$

De minimale huurprijs ligt tussen 100 en 200 euro.

De bedragen 100 euro en 200 euro worden geïndexeerd conform artikel 56, eerste lid van het KSH en worden zo voor 2012 vastgesteld op respectievelijk 111 euro en 222 euro.

2. De patrimoniumkorting

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. Voor woningen met een andere marktwaarde varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule:

$$\text{patrimoniumkorting} = \frac{115 \text{ euro} \times (650 \text{ euro} - \text{marktwaarde})}{(650 \text{ euro} - 250 \text{ euro})}$$

De patrimoniumkorting ligt tussen 0 en 115 euro.

Het bedrag 115 euro wordt geïndexeerd conform artikel 56, eerste lid van het KSH en wordt voor in 2012 vastgesteld op 128 euro.

De huurprijs wordt berekend op basis van 1/55ste van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen, waarvan afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk de patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

Meerbepaald wordt de volgende formule gehanteerd:

$$\text{Aangepaste huurprijs 2012} = 1/55\text{ste inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$$

Bovengrens= geïndexeerde basishuurprijs

Ondergrens= geïndexeerde minimale huurprijs

De toepassing van de nieuwe huurprijsberekening resulteerde, voor wat het volledig patrimonium betreft, in een verhoging van de reële huuropbrengst van € 912.893,41 in december 2011 tot € 1.018.274,72 in januari 2012. Dat betekent een effectieve stijging van 11,54 % t.o.v. 2011.

Wanneer De Mandel de huurprijs in 2012 zou berekenen op basis van de gegevens van de huurders voor 2012, en met de geïndexeerde formules van 2011, dan zou de reële huuropbrengst met 10,13 % gestegen zijn.

Men zou dus kunnen stellen dat de nieuwe huurprijsberekening verantwoordelijk is voor 1,41 % van de stijging.

Als van alle huurders het verschil wordt bekeken van de reële huur in 2012 met de "overgangshuurprijs" (die berekend wordt met de geïndexeerde formules van 2011), dan hebben we een gemiddelde stijging van 2,57 %. Deze gemiddelden omvatten alle verschillen (in plus en in min).

Bovenstaande bedragen gaan over de totalen en dus niet over de gemiddelden per huurder.

Per januari 2012 waren de gemiddelden als volgt:

-	Gemiddelde reële huurprijs =	€ 269,46
-	Gemiddelde basishuurprijs =	€ 467,83
-	Gemiddelde minimumhuurprijs =	€ 171,30
-	Gemiddelde 1/55ste van het inkomen =	€ 352,43

7.2.2.2 HUURPRIJSBEREKENING 2013

Aan de wijze van berekening van de huurprijs voor 2013 is er tegenover 2012 niks gewijzigd.

In toepassing van artikel 49 van het KBSH worden de basishuurprijzen op dezelfde wijze geïndexeerd als de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting.

In 2013 bedraagt de minimale huurprijs € 114 voor een woning met een marktwaarde lager of gelijk aan € 256 en € 228 voor een woning met een marktwaarde hoger of gelijk aan € 665.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 130.

De huurprijsberekening voor 2012 houdt nog geen rekening met de energiecorrectie.

De gemiddelde reële huurprijs voor januari 2013 bedroeg € 219,30.

Onder "reële huurprijs" wordt verstaan: de te betalen huurprijs min de huurlasten en zonder rekening te houden met subsidies/huurtoelagen.

7.2.2.3 VASTSTELLING VAN DE MARKTWAARDES

Bij Besluit van de Vlaamse Regering genomen op 28 oktober 2011 en gepubliceerd in het Belgisch 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 gewijzigd.

Deze wijziging heeft tot gevolg dat de vaststelling van de richtreferentiewaarde, zoals van toepassing in de overgangsjaren 2008 tot en met 2011, niet meer dient te gebeuren. In toepassing van dit Besluit wordt er dus vanaf 2012 voor de nieuw te verhuren wooneenheden enkel overgaan tot bepaling van de marktwaarde zoals de marktwaarde omschreven is in artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

7.2.3 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

7.2.3.1 AANTAL HUURDERS PER INKOMENSGROEP EN PER GEMEENTE

Gemeente	0 – 10000	10001- 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 - 70000	Totaal
ARDOOIE	14	72	15	4	1			106
BESELARE	8	52	12	4	2			78
BEVEREN	20	124	55	22	9	5	2	237
BOEZINGE	6	30	12	5	4	2		59
BOVEKERKE	1	5		1				7
DADIZELE	22	94	19	8	4		1	148
DIKSMUIDE	41	174	49	11	8	1	1	285
ESEN	6	18	8	3	1			36
GITS	7	16						23
HANDZAME	4	19	6	3	1		1	34
HOOGLEDE	5	51	21	6	6	2	1	92
HOUTHULST	7	17	5	1				30
ICHTEGEM	6	45	15	10				76
JONKERSHOVE	1	1	1					3
KACHTEM		9	1					10
KLERKEN	3	11	3	3	2	2		24
KEIEM		3		1				4
KOEKELARE	2	29	7	4				42
KORTEMARK	3	10	2					15
LANGEMARK	6	76	26	12	7	1		128
LEDEGEM	13	41	18	5	2	1		80
LICHTERVELDE	14	82	17	8	3	2	1	127

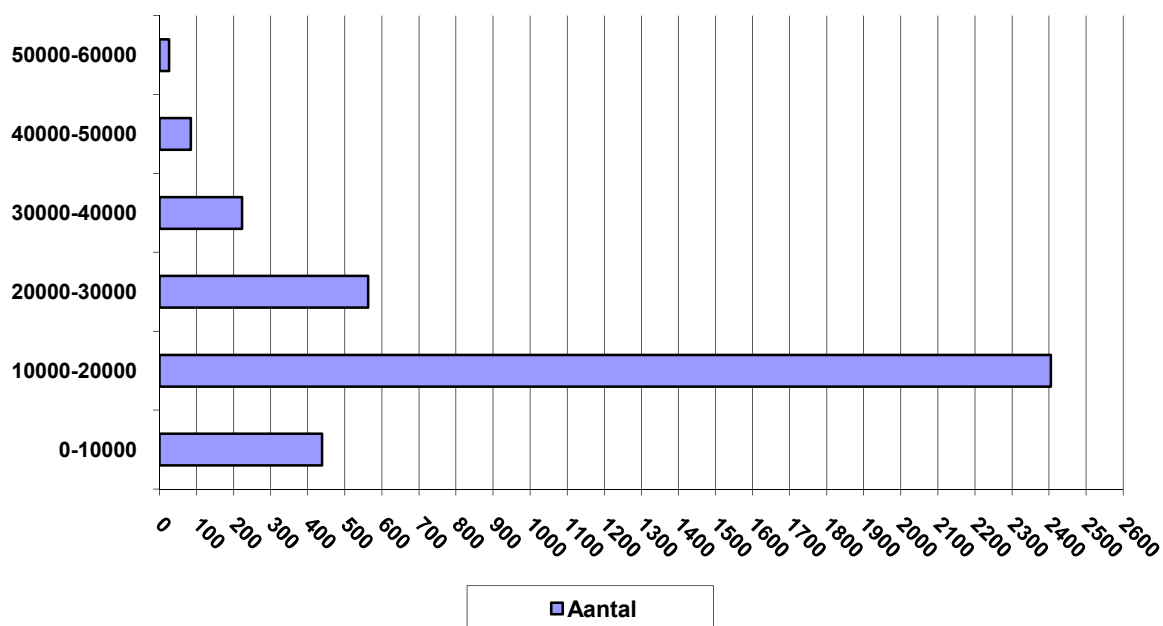
Gemeente	0 – 10000	10001- 20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001 - 50000	50001 - 60000	60001 - 70000	Totaal
MERKEM	1	8		2				11
MEULEBEKE	8	81	23	5	2			119
MOORSLEDE	6	45	9	6	2			68
NIEUWKAPELLE	2	5						7
OEKENE	2	17	4	5	2		2	32
OOSTNIEUWKERKE	2	19	6	1	1			29
OOSTVLETEREN	5	11	1	2				19
OUDENBURG	1	7	2					10
PERVIJZE	3	8	2			1		14
POELKAPELLE	5	42	7	3	2	2		61
POPERINGE	36	219	57	18	6	1		337
ROESLARE	99	654	127	26	6	2	2	916
ROLLEGEM-KAPELLE	3	18	7	5	1	2		36
RUMBEKE	17	110	23	4				154
SINT-ELOOIS-WINKEL	2	13	1					16
STADEN	7	39	13	2				61
TORHOUT	12	124	38	14	9	1	2	200
VLADSLO	3	9	5	3				20
VLAMERTINGE		2	1					3
WATOU	2	15	5	2				24
WERKEN	1	2	1					4
WESTROZEBEKE	10	39	14	6	5			74
WESTVLETEREN	2	10	6	2	1			21
WOUMEN		3		1				4
ZARREN	4	21	6	1	1		1	34
ZONNEBEKE	5	39	12	7	2		1	66
Eindtotaal	427	2539	662	226	90	25	15	3984
Percentage	10,72%	63,73%	16,62%	5,67%	2,26%	0,63%	0,38%	100%

Van de 3.984 huurders hebben 427 huurders of 10,72% een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00.

2.539 huurders of 63,73 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001,00 en € 20.000,00.

Dat betekent dus dat 74,45 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000,00

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen (nl. 1/55^{ste} van het gezinsinkomen) en 2/3 van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000,00 ligt ook de reële huurprijs laag. Puur wiskundig betaalt slechts 25% van de huurders een reële huurprijs die hoger is dan € 363,65.



7.2.4 GEZINSKORTING

Het Kaderbesluit Sociale Huur in voege vanaf 1 januari 2008 voorziet in een korting per persoon ten laste.

Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van € 17,00 toegekend.

Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van € 17,00 toegekend.

Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van € 34,00 op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van € 8,50 worden toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van de som van $1/55^{\text{ste}}$ van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

7.2.5 HUURACHTERSTALLEN

7.2.5.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITTENDE EN VERTROKKEN HUURDERS

In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2003 werd een procedure goedgekeurd ter opvolging van de huurachterstallen.

Deze procedure werd bekrachtigd in de vergadering van de raad van bestuur van 21 september 2010, weliswaar met enkele aanvullingen. Deze procedure werd eveneens opgenomen in het procedurehandboek.

Naar aanleiding van de publicatie van het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2011 bleek dat:
-de procedure van 25 november 2003 intussen verouderd is en op verschillende punten moest worden aangepast
-de procedure van 25 november 2003 enkel een procedure voor huurachterstal bij zittende huurders betrof en bijgevolg uitgebreid moest worden met een procedure voor huurachterstal vertrokken huurders.

In dat kader werd een procedure debiteurenbeheer uitgewerkt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 december 2011.

Deze goedgekeurde procedure wordt vanaf 2012 nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

7.2.5.2 VERWITTIGING VAN OCMW

De Mandel dient het OCMW op verschillende momenten te verwittigen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan 16.200 euro bedraagt.

De wetgever heeft daarnaast voorzien dat een OCMW in principe zowel op de hoogte moet worden gebracht van de inleiding van een vordering tot uithuiszetting als van het eigenlijke uithuiszettingvonnis, om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

7.2.5.3 AANPAK IN 2012

De stipte betaling van de huur is een wettelijke verplichting en een contractuele verplichting.

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen van 2011 is in 2012 onverminderd verder gezet. Zittende huurders met huurachterstal werden voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd en er werd zwaar ingezet om met deze huurder tot een overeenkomst te komen die haalbaar is voor de huurder en aanvaardbaar voor De Mandel. Uit die gesprekken bleek dikwijls dat de huurder de betaling van de huur niet langer als een verplichting of als essentiële uitgave beschouwt. Veelal wordt de betaling van de huur problematisch door het aangaan van diverse persoonlijke leningen (auto, video enz.). Ook de kosten voor internet, GSM, digitale TV, energie wegen zwaar door op het gezinsbudget. Vele huurders geven voor de betaling voorrang aan deze laatste en laten de betaling van de huur achterwege.

7.2.5.4 COLLECTIEVE EN BOEDELSCHULD

Huurders die via de arbeidsrechtbank collectieve schuldenregeling toegestaan werden, mogen geen bijkomende schulden maken. We stellen evenwel vast dat de huur door deze huurders niet altijd stipt wordt betaald en dat er boedelschuld gemaakt wordt. In 2012 gingen we in die gevallen sneller over tot opstart van een gerechtelijke procedure.

Schuldbemiddelaars van huurders in collectieve schuldenregeling werden bezocht. Tijdens deze bezoeken werden de dossiers van de huurachterstallen individueel besproken. Deze besprekingen hebben ertoe geleid dat er een betere opvolging is van de dossiers door de schuldbemiddelaars. De opvolging hiervan is erg arbeidsintensief.

Vertrokken huurders werden verder opgespoord en voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd.

De inzet en gedrevenheid behaalde resultaat. Niettemin blijft het zaak om de huurachterstallen accuraat en stipt verder op te volgen.

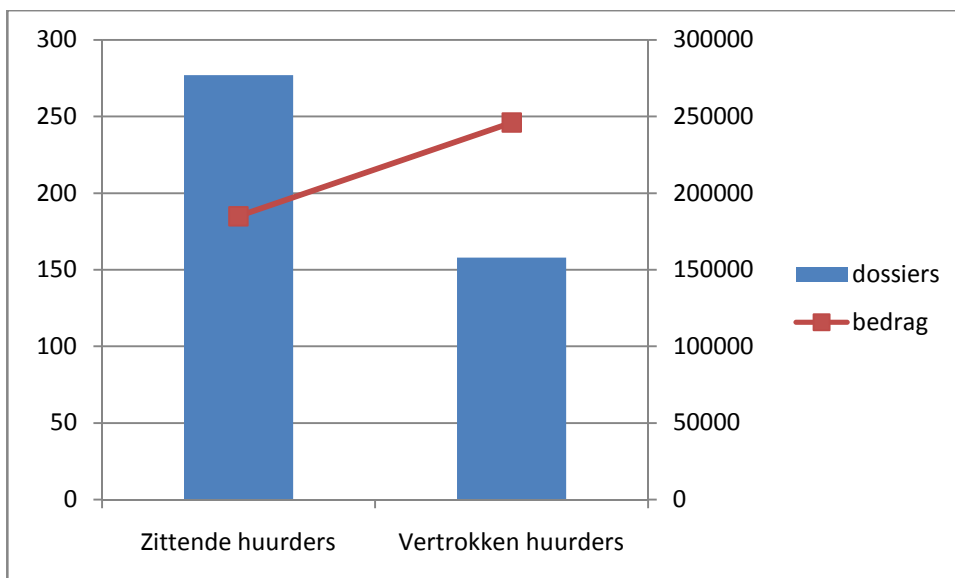
Verder werd de inning van de huurgelden verscherpt. Met "late betalers" werden verder inhaalbewegingen afgesproken zodat de huur elke maand tegen ten laatste de 10^{de} dag van elke maand betaald werd. Late betaling van de huur wordt niet meer toegelaten. Elke huur die na de 10^{de} dag van de maand betaald wordt, wordt beschouwd als "achterstallig in betaling".

7.2.5.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2012 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 430.703,25 tegenover € 365.909,62 eind 2011. Dit is een nominale stijging van € 64.793,63 of 17,71 %. Deze stijging is vooral te wijten aan de stijging van de huurachterstal bij vertrokken huurders nl. + 43,43%. De huurachterstal bij zittende huurders kende een nominale daling van 4,97%.

Het bedrag van € 430.703,25 is als volgt verdeeld:

HUUR	Zittende huurders	222 dossiers	€ 106.451,73
HUUR	Vertrokken huurders	125 dossiers	€ 152.632,49
COLLECTIEVE	Zittende huurders	55 dossiers	€ 78.338,11
COLLECTIEVE	Vertrokken huurders	33 dossiers	€ 93.280,92
TOTAAL	Zittende huurders	277 dossiers	€ 184.789,84
TOTAAL	Vertrokken huurders	158 dossiers	€ 245.913,41
	Totaal	435 dossiers	€ 430.703,25



Jaar	Te betalen huur	Huurachterstal	%
1980	€ 1.498.875,00	€ 20.028,38	1,35
1981	€ 1.838.057,98	€ 22.350,77	1,22
1982	€ 2.195.411,12	€ 31.059,17	1,41
1983	€ 2.661.166,16	€ 26.261,94	0,99
1984	€ 2.904.016,37	€ 26.880,81	0,93
1985	€ 3.299.665,64	€ 33.346,07	1,01
1986	€ 3.543.047,65	€ 43.055,66	1,30
1987	€ 3.755.465,18	€ 32.005,73	0,85
1988	€ 3.872.953,75	€ 49.750,89	1,28
1989	€ 3.971.432,90	€ 43.561,14	1,09
1990	€ 4.204.319,89	€ 24.104,03	0,57
1991	€ 4.287.284,23	€ 29.853,35	0,69
1992	€ 4.608.896,60	€ 30.625,04	0,66
1993	€ 5.001.021,22	€ 42.959,77	0,86
1994	€ 5.278.662,96	€ 56.803,24	1,08
1995	€ 5.486.026,71	€ 31.839,37	0,58
1996	€ 5.511.343,98	€ 30.734,38	0,55
1997	€ 5.599.115,71	€ 42.937,64	0,77
1998	€ 5.742.340,31	€ 61.622,31	1,07
1999	€ 6.052.441,75	€ 89.571,44	1,48
2000	€ 6.219.152,00	€ 139.085,45	2,23
2001	€ 6.368.110,55	€ 166.876,07	2,62
2002	€ 6.613.517,71	€ 184.336,90	2,79
2003	€ 7.012.634,83	€ 186.805,17	2,66
2004	€ 7.396.850,06	€ 241.977,73	3,27
2005	€ 8.153.996,68	€ 269.871,19	3,31
2006	€ 8.468.918,78	€ 280.353,43	3,31
2007	€ 8.789.005,17	€ 313.291,78	3,56
2008	€ 8.939.583,97	€ 294.855,26	3,30
2009	€ 9.782.823,22	€ 309.595,54	3,16
2010	€ 10.070.342,14	€ 393.401,64	3,91
2011	€ 11.232.894,51	€ 365.909,62	3,26
2012	€ 12.669.872,13	€ 430.703,25	3,40

De te betalen huur is procentueel tegenover de huurachterstal lichtjes gestegen. Op 31 december 2012 bedroeg de huurachterstal 3,40% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Eind 2011 was dat 3,26%.

Besluit:

- De huurachterstal zittende huurders is gedaald tot € 106.451,73 € tegenover € 118.343,95 (eind 2011). Dat is een nominale daling van € 11.892,22 of 10,05%. Het aantal dossiers is met 10,48% gedaald tot 222. Tegenover eind 2010 is het aantal dossiers met 26,97% gedaald!
- De huurachterstal van de vertrokken huurders is gestegen tot € 152.632,49 tegenover € 107.418,07 eind 2011. Dat is een nominale stijging van € 45.214,42 of 42,09%. Deze stijging is enerzijds te wijten aan de inhaalbeweging in de afrekeningen. Anderzijds stellen we vast dat de huurschade bij einde huur stijgt. In vele gevallen is de huurwaarborg ruim onvoldoende om de huurschade te betalen.
- De achterstal van huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is opnieuw nominaal gestegen tot € 171.619,03 tegenover € 140.147,60 (eind 2011). Dit betekent een stijging van 22,46% tegenover een stijging van 15,70% in 2011. Reeds drie jaar na elkaar is er een stijging in deze groep. Nog meer stellen we vast dat huurders hun toevlucht tot deze regeling zoeken om op die manier te ontsnappen aan een eventuele uitzetting. Opvallend is ook dat steeds meer nieuwe huurders van bij de aanvang van de huurovereenkomst in collectieve schuldenregeling zijn.

7.2.5.6 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE

code	(deel) gemeente	aantal	bedrag	% aantal	% bedrag	aantal W	% aantal A / aantal W	te betalen huur 2012	% bedrag A / vordering H
03 00	Ardooie	3	222.59	1.35	0.21	111	2.70	318 400.53	0.07
62 01	Beselare	3	584.96	1.35	0.55	79	3.80	223 588.67	0.26
48 01	Beveren	8	2 941.11	3.60	2.76	239	3.35	898 404.76	0.33
21 01	Boezinge	2	159.64	0.90	0.15	60	3.33	205 228.96	0.08
26 01	Bovekerke	2	597.84	0.90	0.56	7	28.57	22 493.78	2.66
40 01	Dadizele	8	4 689.77	3.60	4.41	151	5.30	432 170.70	1.09
14 00	Diksmuide	13	8 182.50	5.86	7.69	286	4.55	875 859.66	0.93
14 02	Esen			0.00	0.00	36	0.00	108 442.18	0.00
18 01	Gits			0.00	0.00	29	0.00	79 330.17	0.00
28 01	Handzame	1	19.80	0.45	0.02	34	2.94	120 234.29	0.02
18 00	Hooglede	10	5 092.23	4.50	4.78	99	10.10	316 682.62	1.61
19 00	Houthulst	2	994.32	0.90	0.93	33	6.06	98 466.74	1.01
20 00	Ichtegem	3	1 731.58	1.35	1.63	79	3.80	267 651.43	0.65
19 01	Jonkershove			0.00	0.00	3	0.00	8 710.08	0.00
23 02	Kachtem	1	1.00	0.45	0.00	10	10.00	17 608.81	0.01
14 04	Keiem			0.00	0.00	4	0.00	14 553.82	0.00
19 02	Klerken	2	1 096.88	0.90	1.03	24	8.33	87 118.54	1.26
26 00	Koekelare	1	2.80	0.45	0.00	54	1.85	145 236.68	0.00
28 00	Kortemark			0.00	0.00	15	0.00	51 366.90	0.00
31 01	Langemark	9	6 233.33	4.05	5.86	145	6.21	421 003.03	1.48
32 00	Ledegem	3	248.67	1.35	0.23	84	3.57	269 972.67	0.09
34 00	Lichtervelde	7	7 786.36	3.15	7.31	130	5.38	406 638.76	1.91
19 03	Merkem			0.00	0.00	11	0.00	33 311.66	0.00
38 00	Meulebeke	3	4 033.18	1.35	3.79	191	1.57	370 011.21	1.09
40 00	Moorslede	6	1 959.52	2.70	1.84	68	8.82	206 516.52	0.95
14 07	Nieuwkapelle			0.00	0.00	8	0.00	10 748.96	0.00
48 02	Oekene	1	927.00	0.45	0.87	32	3.13	120 396.19	0.77
51 01	Oostnieuwkerke	5	3 541.25	2.25	3.33	37	13.51	81 203.00	4.36
55 01	Oostvleteren	3	409.19	1.35	0.38	20	15.00	50 701.16	0.81
45 00	Oudenburg			0.00	0.00	10	0.00	30 236.76	0.00
14 10	Pervijze	2	93.53	0.90	0.09	16	12.50	42 534.31	0.22
31 03	Poelkapelle	4	3 500.04	1.80	3.29	63	6.35	185 615.65	1.89
47 00	Poperinge	21	12 508.28	9.46	11.75	372	5.65	1 023 982.92	1.22
48 00	Roeselare	58	25 817.10	26.13	24.25	1084	5.35	2 824 982.10	0.91
32 01	Rollegem-Kapelle	1	26.98	0.45	0.03	36	2.78	124 368.31	0.02
48 03	Rumbeke	10	3 989.59	4.50	3.75	156	6.41	413 584.16	0.96
32 02	Sint-Eloois-Winkel	1	280.29	0.45	0.26	23	4.35	9 734.72	2.88
51 00	Staden	3	507.15	1.35	0.48	65	4.62	157 742.16	0.32
53 00	Torhout	18	6 099.40	8.11	5.73	246	7.32	743 682.88	0.82

14 13	Vladslo			0.00	0.00	20	0.00	71 475.14	0.00
21 07	Vlamertinge			0.00	0.00	3	0.00	8 413.20	0.00
47 05	Watou	1	171.78	0.45	0.16	24	4.17	73 655.17	0.23
28 02	Werken			0.00	0.00	4	0.00	14 795.77	0.00
51 02	Westrozebeke	2	199.97	0.90	0.19	75	2.67	246 140.97	0.08
55 02	Westvleteren	1	161.85	0.45	0.15	22	4.55	87 497.72	0.18
14 14	Woumen	1	575.50	0.45	0.54	4	25.00	15 586.68	3.69
28 03	Zarren	1	862.66	0.45	0.81	35	2.86	116 096.92	0.74
62 00	Zonnebeke	2	202.09	0.90	0.19	68	2.94	217 694.11	0.09
		222	106 451.73	100.00	100.00	4405	5.04	12 669 872.13	0.84
	col		78 338.11						
			184 789.84						1.46

Besluit:

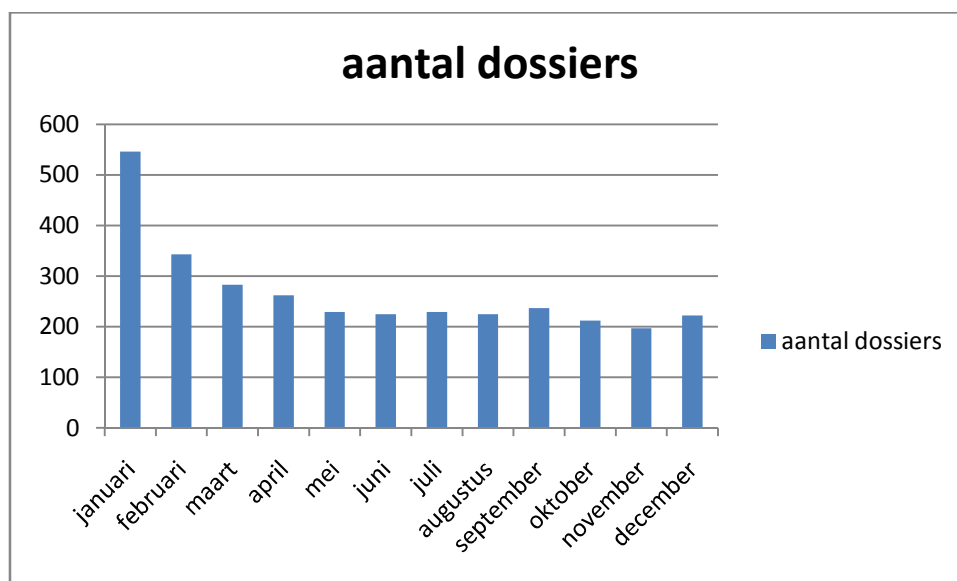
- Op 4.405 woningen (inclusief de leegstaande woningen, verhuring buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel, bezetting ter bede en handelshuren) zijn er 222 dossiers met huurachterstal of 6,03% tegenover 7,85% eind 2011.
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 0,84%. 17 (deel)gemeentes scoren boven het gemiddelde en 31 (deel)gemeentes scoren beter dan het gemiddelde.

7.2.5.7 ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTAL – RESULTATEN VAN DE AANPAK

Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2012

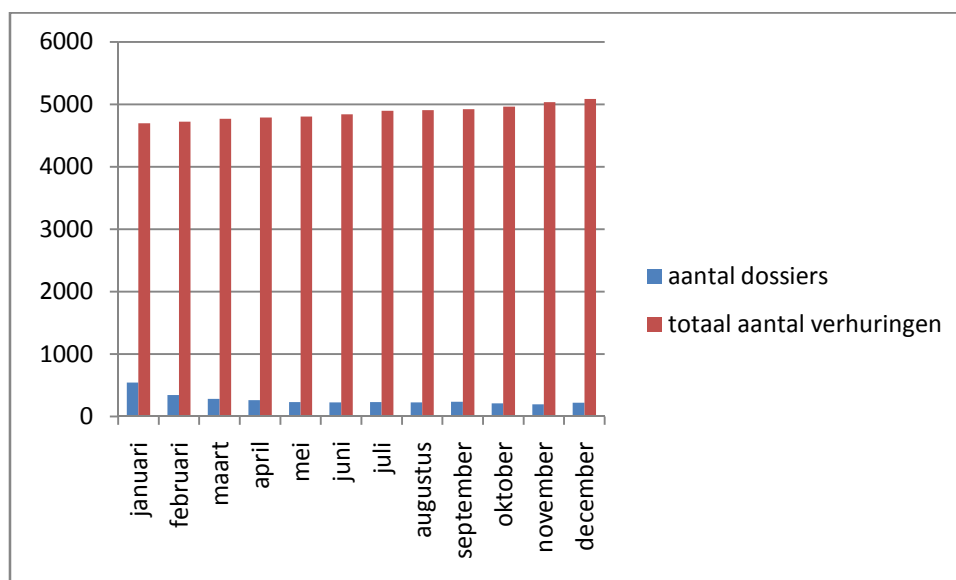
Vooraf: de cijfers voor januari 2012 zijn minder relevant aangezien per 1 januari 2012 de nieuwe huurprijsberekening is gebeurd en vele huurders nog de oude huur hebben betaald.

2012	aantal dossiers
januari	546
februari	343
maart	283
april	262
mei	229
juni	225
juli	229
augustus	225
september	237
oktober	212
november	197
december	222



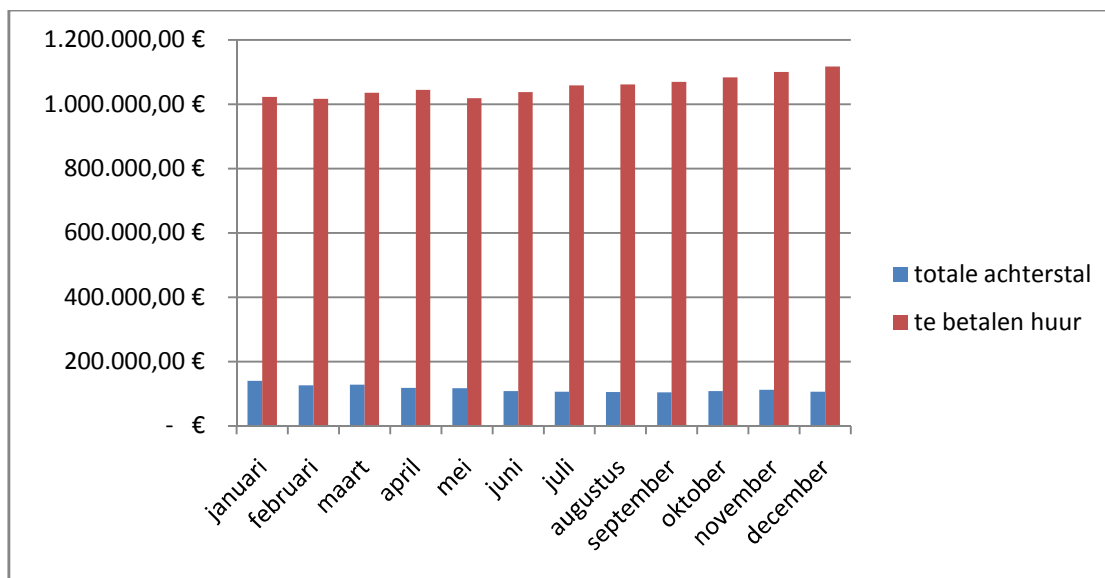
Evolutie van het aantal dossiers huurachterstallen ten opzichte van het aantal lopende verhuringen (sociale verhuring, garages, handelshuren, verhuring buiten sociale huurstelsel, andere verhuringen) in de loop van 2012.

2012	aantal dossiers	totaal aantal verhuringen	aantal dossiers achterstal tov totaal aantal huurders
januari	546	4700	11.62%
februari	343	4725	7.26%
maart	283	4768	5.94%
april	262	4792	5.47%
mei	229	4807	4.76%
juni	225	4842	4.65%
juli	229	4899	4.67%
augustus	225	4907	4.59%
september	237	4925	4.81%
oktober	212	4962	4.27%
november	197	5034	3.91%
december	222	5088	4.36%



Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2012.

2012	totale achterstal	te betalen huur	procent
januari	€ 140.557,45	€ 1.022.963,43	13.74%
februari	€ 126.802,75	€ 1.01.7192,37	12.47%
maart	€ 128.303,79	€ 1.036.146,97	12.38%
april	€ 118.605,30	€ 1.045.022,73	11.35%
mei	€ 116.939,03	€ 1.018.481,24	11.48%
juni	€ 108.271,32	€ 1.037.910,13	10.43%
juli	€ 106.479,89	€ 1.058.685,68	10.06%
augustus	€ 104.994,59	€ 1.061.757,56	9.89%
september	€ 104.913,56	€ 1.069.910,95	9.81%
oktober	€ 108.702,66	€ 1.083.830,55	10.03%
november	€ 112.587,13	€ 1.100.514,94	10.23%
december	€ 106.451,73	€ 1.117.455,58	9.53%



7.2.5.8 UITHUISZETTING

In 2012 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 12 uithuiszettingen, in vergelijking met 2011 waren er 2 uithuiszettingen minder.

In de tabel hieronder zijn de uithuiszettingen opgesplitst per gemeente.

Gemeente	aantal
Ardoorie	1
Beselare	1
Boezinge	1
Koekelare	1
Merkem	1
Poelkapelle	1
Roeselare	6
Totaal	12

7.2.5.9 SAMENWERKINGSVERBANDEN

7.2.5.9.1 OCMW

Sinds 2008 en het inwerking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 is er een hernieuwing geweest van de samenwerkingsprotocollen met OCMW's

Er zijn samenwerkingsprotocollen afgesloten met de OCMW's van 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

Het was de bedoeling om in 2012 de samenwerkingsprotocollen te herzien en aan te passen. Wegens de grote werkdruk is dat niet kunnen gebeuren.

7.2.5.9.2 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

7.2.6 HERZIENINGEN VAN DE SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE LOOP VAN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister.

Tussentijdse herzieningen van de huurprijs zijn mogelijk in de volgende gevallen:

Ingeval van overlijden 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 2012 waren er 714 tussentijdse herzieningen, (tegenover 476 herzieningen in 2011) waarvan 187 verhogingen en 442 verlagingen van de huurprijs. Er waren 85 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

Eenzijds is de grote stijging van de herberekening te wijten aan het wegvallen van de huurlast "cv onderhoud" gedurende de periode dat er geen onderhoudscontract was.

Verder is het zo dat:

- de gezinssamenstelling zeer frequent wijzigt; kinderen en partners komen bijwonen of verlaten de woning op een veel frequenter wijze.
- er consequent na elke zes maand nagegaan wordt of de vermindering van de huurprijs wegens daling in het inkomen nog kan toegepast blijven
- het aantal werklozen stijgt en dit heeft gevolgen voor de huurprijsberekening. Voor 2013 verwachten we nog een grotere fluctuatie in de huurprijs aangezien de werkloosheidsuitkeringen in de tijd sneller dalen (de dagvergoeding wordt driemaandelijks verminderd).

7.2.7 PROEF WONEN

Op 18 oktober 2010 lanceerden de ministers van Wonen en Welzijn, resp. Freya Vanden Bossche en Jo Vandeurzen, een oproep aan de sociale huisvestingssector en de welzijnssector tot het oprichten van experimentele projecten die de samenwerking tussen beide sectoren moeten stimuleren.

Als gevolg daarvan werd via de Huisvestingsdienst regio Izegem een aanvraag voor een proefproject ingediend, waarbij de welzijnsactoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen in de regio's Roeselare, Izegem en Tielt de handen in elkaar slaan. Van de 100 ingediende aanvragen werden er 11 goedgekeurd, waaronder dit project. Het project werd "Proef-Wonen" gedoopt.

De Mandel engageerde zich om deel uit te maken van dit project.

De visie van het "Proef-Wonen" vertrekt vanuit het recht op menswaardig wonen omvattende het beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

Het project "Proef-Wonen" beoogt minimaal één van de volgende doelstellingen:

- preventie van uithuiszetting
- de doorstroom verbeteren tussen het zorgaanbod en het zelfstandig wonen in de sociale huisvesting
- de instroom verbeteren van kwetsbare doelgroepen in de sociale huisvesting
- de uitbouw van unieke sociale woonconcepten met begeleiding voor specifieke doelgroepen

Het project richt zich tot één of meer kwetsbare doelgroepen zoals ex – gedetineerden, (ex) psychiatrische patiënten, thuislozen, personen met een verstandelijke handicap, personen met een verslavingsproblematiek, maatschappelijk kwetsbare jongvolwassenen, kwetsbare ouderen, ...

Het proefproject loopt drie jaar.

De kandidaat "proef-woners" moeten voldoen aan de inkomens-en eigendomsvoorwaarden van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De raad van bestuur besliste om aan de kandidaat "proef-woners" een prioriteitscode te geven die gesitueerd is tussen voorrangregel 6° en 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Voor het project "Proef – Wonen" zijn in totaal 11 wooneenheden voorzien namelijk

te Roeselare	8 wooneenheden
te Meulebeke	2 wooneenheden
te Ledegem	1 wooneenheid

Het project ging van start in de zomer van 2012 en er schreven in totaal 10 kandidaat huurders in. Er zijn intussen 8 woningen toegewezen nl. 5 te Roeselare, 2 te Meulebeke en 1 te Ledegem.

7.3 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

Het Ministerieel Besluit van 19 december 2008 bepaalt de voorwaarden voor verhuring buiten het sociaal huurstelsel en het terbeschikking stellen van sociale huurwoningen.

Verhuring buiten het sociaal huurstelsel aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent, is mogelijk als de verhuring één van de volgende doeleinden heeft:

- het huisvesten van een bijzondere doelgroep als wordt aangetoond dat die verhuring niet rechtstreeks mogelijk is aan de kandidaat huurders behorende tot die doelgroep via een lokaal toewijzingsreglement als vermeld in artikel 28 van het kaderbesluit sociale huur

- de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren voor zover die opvang niet langer dan vier maanden duurt
- het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover deze woningen voldoen aan de vereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode
- het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid

Maximaal 1% van het patrimonium mag buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd.

Overzicht

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Gits, Vleterstraat 2.9 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 400,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 01 december.
- Gits, Vleterstraat 2.10 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 450,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49 woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 374,08 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindexen dit op 1 mei.
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW Ichtegem tegen € 358,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Moorslede (Dadizele), Kapelleveld 41 woning verhuurd aan Mariënstede tegen € 475,04 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 mei.
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- 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 € 150,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Roeselare, Sparstraat 34 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 150,00 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 € 200,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november.
- Roeselare, Sparstraat 40 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 201,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 februari.
- Roeselare, Zannekinstraat 40 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 201,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 februari.
- 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" .

Adres	Bezettingsvergoeding per maand voor 2012	Overeenkomst sedert	Bezetting als	Einde overeenkomst
Houthulst, St Hubertusstraat 36	€ 201,52	01/04/2006	Woning	
Koekelare, Tuinwijk 4	€ 168,00	01/10/2011	Woning	31/03/2012
Poperinge, Bellestraat 2	€ 164,25	01/10/2007	Woning	31/10/2012
Poperinge, Bellestraat 4	€ 138,03	01/10/2007	Woning	31/10/2012
Poperinge, Bellestraat 14	€ 109,50	01/10/2007	Woning	31/10/2012
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning	
Roeselare, Fierheidstraat 8	€ 237,29	01/11/2003	Woning	
Roeselare, Happestraat 8	€ 143,77	01/07/2007	Woning	29/02/2012
Roeselare, Jan Hijoenstraat 19	€ 183,03	01/05/2011	Woning	31/12/2012
Roeselare, Zannekinstraat 42	€ 164,69	01/12/2007	Woning	30/06/2012
Roeselare, Vijfwegenstraat bus 7 6	€ 554,87	01/05/2010	Appartement	31/08/2012
Roeselare, Zannekinstraat 24	€ 273,00	01/04/2011	Woning	29/12/2012

In 2012 werden 12 (tegenover 20 in 2011) woningen en panden ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst. In de loop van 2012 zijn er 9 overeenkomsten beëindigd.

7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: winkel op het gelijkvloerse verhuurd aan Ticano tegen € 702,40 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei. Deze overeenkomst is per 30 april 2012 beëindigd.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.204,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindexen dit op 1 juni.
- Roeselare, Vijfwegenstraat nr 2: handelsruimte op het gelijkvloerse verhuurd aan Shivam International tegen € 633,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei. Deze overeenkomst is 31 augustus 2012 bij vonnis beëindigd

7.6 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Beselare, Kerkplein z/nr: feestzaal verhuurd in afwachting van afbraak aan Kerkfabriek Sint Martinus voor € 515,00 per maand.
- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep voor € 55,21 per maand
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 38 A B: gemeenschapsruimte in erfpacht aan Stad Roeselare voor € 1,00 per jaar.
- Roeselare, Rumbeksesteenweg 30: zaal verhuurd aan het OCMW Roeselare voor € 85,80 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: zaal verhuurd aan vzw Parochiale Werken voor € 533,00 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: zaal verhuurd aan vzw Manna voor € 1.102,03 per maand
- Ledegem, Stationsstraat 39: woning verhuurd in afwachting van afbraak voor € 349,00 per maand.
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.

7.7 LEEGSTAND

7.7.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2012 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	soort leegstand
Ardooië	Eekhoutstraat 19 bus 14	in afwachting van nieuwe huurder
Ardooië	Eekhoutstraat 19 bus 24	in afwachting van nieuwe huurder
Ardooië	Eekhoutstraat 19 bus 3	in afwachting van nieuwe huurder
Ardooië	Mezenstraat 22	in afwachting van nieuwe huurder
Ardooië	Tulpenstraat 4	herstellingen
Beselare	Neerhof 15	in afwachting van nieuwe huurder
Beveren	Groothofstraat 30	in afwachting van nieuwe huurder
Beveren	Riddersstraat 91	herstellingen
Boezinge	Hoge Weide 37	in afwachting van nieuwe huurder
Dadizele	Ter Klippe 42	in afwachting van nieuwe huurder
Diksmuide	K. Albertstraat 25 bus 3	in afwachting van nieuwe huurder
Gits	Bollestraat 23A	in afwachting van nieuwe huurder
Gits	Rodolf Callewaertstraat 13	in afwachting van nieuwe huurder
Hooglede	Klauwaertstraat 13	in afwachting van nieuwe huurder
Ledegem	Stijn Streuvelsstraat 14	Leegstand zware schade /brand
Lichtervelde	Cardijnlaan 20	in afwachting van nieuwe huurder
Lichtervelde	F. Timmermanslaan 83	in afwachting van nieuwe huurder
Lichtervelde	Pastoor Denijslaan 50	in afwachting van nieuwe huurder
Oostvleteren	H. Deberghstraat 29	in afwachting van nieuwe huurder
Pervijze	Ten Bercle 2	in afwachting van nieuwe huurder
Poelkapelle	Vinkestraat 32	in afwachting van nieuwe huurder
Poelkapelle	Vinkestraat 7	in afwachting van nieuwe huurder
Poperinge	Wilgenweg 7	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Grote Bassinstraat 13	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Grote Bassinstraat 18	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Havenstraat 2	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Kattenstraat 58	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Schipperstraat 22	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Spanjestaat 257 bus 4	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Vijfwegenstraat 6 bus 7	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Vissersstraat 9	in afwachting van nieuwe huurder
Rumbeke	Dweersstraat 18	in afwachting van nieuwe huurder
Westrozebeke	Hazelaarweg 1	in afwachting van nieuwe huurder
Westrozebeke	Kersenweg 5	herstellingen
Westvleteren	St.-Maartensstraat 23	in afwachting van nieuwe huurder
Zarren	Zarrenplein 5 bus 3	in afwachting van nieuwe huurder

Eind 2012 stonden 36 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder.

7.7.2 VROEGER VERHUURDE HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2012 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 24A	in afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Vijfwegenstraat 2	in afwachting van nieuwe huurder

Eind 2012 waren 2 handelsruimtes niet verhuurd.

7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Beselare	Rodenbachplein 11	te verkopen
Dadizele	Ledegemstraat 46	te verkopen
Houthulst	Sint-Hubertuswijk 30	te verkopen
Koekelare	Tuinwijk 13	te verkopen
Oostnieuwkerke	Westrozebekestraat 57	te verkopen
Poperinge	Keikopwijk 13	te verkopen
Roeselare	Botermarkt 28 -30	te verkopen
Roeselare	Heropbouwstraat 106	te verkopen
Roeselare	Sint-Jozefsstraat 119	te verkopen
Roeselare	Sparstraat 23	te verkopen
Roeselare	Sparstraat 26	te verkopen
Roeselare	Sparstraat 62	te verkopen
Roeselare	Vredestraat 6	te verkopen

Eind 2012 zijn er 13 onverhuurbare woningen en waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen.

7.7.4 1 RECENT OPGELEVERDE HANDELSRUIMTE DIE OPENBAAR VERKOCHT ZAL WORDEN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Hendrik Cosciencestraat 1	te verkopen

7.7.5 ONVERHUURBARE WONINGEN MET BOUW-EN RENOVATIEWERKEN

Gemeente	Adres	soort leegstand
Houthulst	Sint-Hubertuswijk 16	Renovatie voltooid februari 2013
Houthulst	Sint-Hubertuswijk 18	Renovatie voltooid februari 2013
Ichtegem	Abdijstraat 8	Herbouw gepland 2014
Koekelare	Tuinwijk 20	Herbouw gepland 2014
Koekelare	Tuinwijk 26	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 28	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 30	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 32	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 34	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 36	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 38	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 4	Afspraak gepland 2014
Koekelare	Tuinwijk 40	Herbouw gepland april 2013

Gemeente	Adres	soort leegstand
Koekelare	Tuinwijk 42	Herbouw gepland april 2013
Koekelare	Tuinwijk 44	Herbouw gepland april 2013
Meulebeke	Tuinwijk 82	Herbouw gepland 2014
Meulebeke	Tuinwijk 88	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 2	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 3	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 4	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 5	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Engels Hof 6	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 10	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 20	Herbouw gepland 2014
Oostnieuwkerke	Noordstraat 8	Herbouw gepland 2014
Poperinge	Bellestraat 10	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Bellestraat 12	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Bellestraat 14	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Bellestraat 2	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Bellestraat 4	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Bellestraat 6	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Bellestraat 8	Afbraak gepland februari 2013
Poperinge	Keikopwijk 22	Nog uit te voeren werken
Poperinge	Korte Reningelststraat 32	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Acaciastraat 15	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Acaciastraat 17	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Berkenstraat 11	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Berkenstraat 6	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Berkenstraat 8	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Collievijverpark 10	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 11	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 12	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 17	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 18	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 19	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 20	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 21	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 22	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Collievijverpark 9	Afbraak gepland 2013
Roeselare	Dennenstraat 11	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 19	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 31	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 33	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Dennenstraat 5	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Diswegel 21	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Eikstraat 14	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Eikstraat 18	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Eikstraat 22	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Fierheidstraat 10	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Fierheidstraat 20	Renovatie gepland 2013

Gemeente	Adres	soort leegstand
Roeselare	Fierheidstraat 26	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Fierheidstraat 29	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Fierheidstraat 4	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Happestraat 10	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Happestraat 5	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Happestraat 8	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Jan Hyoenstraat 14	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Jan Hyoenstraat 16	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Jan Hyoenstraat 17	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Jan Hyoenstraat 3	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Jan Hyoenstraat 9	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Kastanjestraat 1	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Kasteelstraat 52	Afbraak nog uit te voeren
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 30	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 35	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 36	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 37	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 38	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 39	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 40	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Klokke-Roelandstraat 44	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Sint-Elooisstraat 57	Afbraak nog uit te voeren
Roeselare	Sint-Elooisstraat 65	Afbraak nog uit te voeren
Roeselare	Sint-Elooisstraat 67	Afbraak nog uit te voeren
Roeselare	Sint-Jozefstraat 138	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sint-Jozefstraat 168	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sint-Jozefstraat 176	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 12	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 14	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 15	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 16	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 18	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 21	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 27	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 29	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 44	Renovatie in uitvoering
Roeselare	Sparstraat 5	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Sparstraat 7	Nog uit te voeren werken
Roeselare	Spoelstraat 12	Herbouw gepland 2013
Roeselare	Spoelstraat 25	Herbouw gepland 2013
Roeselare	Spoelstraat 27	Herbouw gepland 2013
Roeselare	Spoelstraat 49	Herbouw gepland 2013
Roeselare	Spoelstraat 51	Herbouw gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 12	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 14	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 16	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 18	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 24	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 26	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 32	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 42	Renovatie gepland 2013

Gemeente	Adres	soort leegstand
Roeselare	Zannekinstraat 5	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 7	Renovatie gepland 2013
Roeselare	Zannekinstraat 8	Renovatie gepland 2013
Torhout	Koekoekstraat 11	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koekoekstraat 7	Herbouw gepland 2014
Torhout	Koer Vanthuylne 1	Afbraak gepland 2013
Torhout	Koer Vanthuylne 2	Afbraak gepland 2013
Torhout	Koer Vanthuylne 3	Afbraak gepland 2013
Torhout	Koer Vanthuylne 4	Afbraak gepland 2013
Torhout	Koer Vanthuylne 5	Afbraak gepland 2013
Torhout	Leopoldstraat 11	Herbouw gepland 2013
Torhout	Leopoldstraat 12	Herbouw gepland 2013
Torhout	Leopoldstraat 13	Herbouw gepland 2013
Torhout	Leopoldstraat 2	Herbouw gepland 2013
Torhout	Lijsterstraat 10	Herbouw gepland 2014
Torhout	Lijsterstraat 17	Herbouw gepland 2014
Torhout	Lijsterstraat 8	Herbouw gepland 2014
Torhout	Zwaluwstraat 5	Herbouw gepland 2014
Torhout	Zwaluwstraat 7	Herbouw gepland 2014

Eind 2012 stonden er 134 woningen waarvan 58 woningen voor sloop en 76 woningen gepland voor renovatie of renovatie in uitvoering.

7.7.6 VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardoeie	5
Beselare	2
Beveren	2
Boezinge	1
Dadizele	2
Diksmuide	1
Gits	2
Hooglede	1
Houthulst	3
Ichtegem	1
Koekelare	13
Ledegem	1
Lichtervelde	3
Meulebeke	2
Oostnieuwkerke	9
Oostvleteren	1
Pervijze	1
Poelkapelle	2
Poperinge	11
Roeselare	108
Rumbeke	1
Torhout	16
Westrozebeke	2
Westvleteren	1
Zarren	1
Totaal	192

7.7.7 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2012 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Roeselare – Collievijverpark –32 appartementen
Poperinge – Gouverneur Vramboutplein – 21 appartementen
Sint Eloois Winkel – Dorpsplein – 7 appartementen
Langemark-Poelkapelle – Sint Juliaanstraat – 7 appartementen
Torhout – Theemsstraat – 1 woning
Roeselare – Veldstraat – 2 appartementen
Roeselare – Hendrik Consciencestraat – 1 woning en 4 appartementen
Staden – Ieperstraat – 2 appartementen
Hooglede – Bruggestraat 6C -2 appartementen
Torhout – Camiel Meysmansstraat – 6 appartementen
Staden – Paul Billietstraat – 2 woningen
Hooglede – Voskensstraat – 2 woningen

7.7.8 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2012 NOG NIET VERHUURBAAR ZIJN WEGENS ONTBREKENDE/VERTRAAGDE OMGEVINGSWERKEN

Staden – De Carninstraat - 21 appartementen
Meulebeke – Zeveneiken (ontw. Kerkemeersen) – 70 appartementen

7.7.9 WONINGEN/APPARTEMENTEN OPGENOMEN IN HET HUURPATRIMONIUM MAAR NOG NIET OPGELEVERD (VERTRAGING IN DE OPLEVERING WEGENS NOG UIT TE VOEREN WERKEN)

Langemark-Poelkapelle – Kerkstraat – 10 woningen

7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

Roeselare, Botermarkt 28 : 4 burelen De Mandel
Roeselare, Botermarkt 30: 5 burelen De Mandel
Roeselare, Groenestraat 224 bus 1+2: bureel-werkplaats-magazijn De Mandel – afbraak van bestaand bureel op 01 december 2010 (voor het bouwen van nieuwe burelen).

7.9 DIVERSE STATISTIEKEN

7.9.1 OVERZICHT PER DEELGEMEENTE VAN WONINGEN EN APPARTEMENTEN EN GARAGES/AUTOSTAANPLAATSEN DIE VOOR HET EERST IN HUUR ZIJN GENOMEN

2012	egw					App					Totaal egw + app	garages	parking carport	Totaal gar + park	
	2/3	2/4	3/4	3/5	4/6	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5					4/5
Ardooie												0			0
Beselare												0			0
Beveren												0			0
Boezinge												0			0
Bovekerke												0			0
Dadizele												0			0
Diksmuide												0	17	20	37
Esen												0			0
Gits												0			0
Handzame												0			0
Hooglede	7						12					19		13	13
Houthulst						5	6	2				13	10		10
Ichtegem												0			0
Kachtem												0			0
Keiem												0			0
Klerken												0			0
Koekelare												0			0
Kortemark												0			0
Langemark	8			2			11					21		10	10
Ledegem												0			0
Lichtervelde												0			0
Merkem												0			0
Meulebeke					1	12	12	46				71	67		67
Moorslede												0			0
Nieuwkapelle				8								8			0
Oekene												0			0
Oostnieuwkerke	4		4	1								9			0
Oostvleteren												0			0
Oudenburg												0			0
Pervijze												0			0
Poelkapelle												0			0
Poperinge		6	16									22			0
Roeselare	10	20	4	1		7	49	2	3		1	96	44	36	80
Rollegem												0			0
Rumbeke			2		1							3	2		2
St-Eloois- Winkel						7	11	4	1			23			0
Staden	8	7		4		4	16					39	4	30	34
Torhout		2	2	3		8	2		2	4		23	8	16	24
Vladslo												0			0
Vlamertinge												0			0
Vleteren												0			0
Watou												0			0
Werken												0			0
Westrozebeke												0			0
Woumen												0			0

2012	egw					App							Totaal	garages	parking	Totaal
Zarren													0			0
Zonnebeke													0			0
Zuidschote													0			0
Totaal	37	35	28	19	2	43	119	54	6	4	0		347	152	125	277

7.9.2 OVERZICHT VAN DE BESTAANDE WONINGEN WAARVAN DE HUIROVEREENKOMST WERD OPGEZEGD EN DE TOEWIJZING VOORGELEGD WERD AAN DE RAAD VAN BESTUUR

2012	egw					App					Totaal
	1/2	2/3	2/4	3/5	3/6	4/6	1/2	2/3	2/4	3/5	
Ardoonie	1						2	5			8
Beselare	2			3							5
Beveren	4			5		1					10
Boezinge	1										1
Bovekerke											
Dadizele	4	1		1		1	4	1		1	13
Diksmuide	1	2		6		2	4	1			16
Esen		1		5							6
Gits	2						1				3
Handzame											
Hooglede	2	1		1		1					5
Houthulst							1				1
Ichtegem		3		1							4
Kachtem	2										2
Keiem											
Klerken											
Koekelare				2							2
Kortemark											
Langemark				4							4
Ledegem	2	1									3
Lichtervelde	3		2	2		1				3	11
Merkem				1							1
Meulebeke				3		2	1				6
Moorslede	4			2		1					7
Oekene				1							1
Oostnieuwkerke											
Oostvleteren				4							4
Oudenburg											
Pervijze	1			3			1				5
Poelkapelle	2	1		1							4
Poperinge	3	1		14		1		3		1	23
Roeselare	11			7			6	9		4	37
Rollegem											
Rumbeke	7	1				1		4			13
Staden				1							1
Torhout				5		1	1				7
Vladslo											
Vlamertinge				1							1
Vleteren											
Watou		1					1				2
Werken											

2012	egw					App					
Westrozebeke	4			4						8	
Westvleteren				4						4	
Woumen											
Zarren	1					1				2	
Zonnebeke				2						2	
Zuidschote											
Totaal	57	13	2	83		13	22	23		9	222

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
2012	222

Op een patrimonium van 4.405 woningen, waarvan 3.984 verhuurd, zijn er 222 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is opnieuw gestegen van 4,74% in 2011 tot 5,52% in 2012. Ondanks de verhoogde rotatiegraad en de eerste inhuur name van 347 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 voorrangregels en de rationele bezetting.

Voor bestaande woningen werden in het verleden de eerste vijf kandidaat huurders die gunstig gerangschikt staan aangeschreven voor bezichtiging van de woning. Wegens de moeilijkheid voor toewijs worden er sedert 2012 tien gunstig gerangschikte kandidaat huurders aangeschreven.

Een kandidaat huurder heeft minimaal vijftien kalenderdagen de tijd om te reageren op de aanbodbrief.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of deze kandidaat huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: als er een huwelijk is of samenlevingscontract, dan kan er enkel een woning toegewezen worden als de echtscheiding definitief is. Zoniet wordt die persoon samen met zijn ex-partner terug als gezin beschouwd en moeten zij 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 voorrangregels
- Toewijzen:
 - Inschrijvingsnummer
 - Rationele bezetting woning
 - Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.
 - Aanpassing voorrangregels: optioneel en facultatief: deze liggen vast in het intern hurreglement.
 - Huurwaarborg:

Waarborgbedrag is verplicht 2 x de basishuurprijs met een te indexeren maximum van € 800. In 2012 bedroeg de maximum huurwaarborg € 905.
 - Contracten
 - Alle contracten worden nu opgemaakt mits een proefperiode van 2 jaar: die proefperiode berust op controle van leefbaarheid, betalingen, onderhoud van de woning, opvolging taalbereidheid,...
 - Dit betekent dat in die 2 jaar controles op verschillende vlakken moeten worden uitgevoerd. Wegens tijdsgebrek wordt er nu onvoldoende aandacht besteed aan deze proefperiode.
 - Ontbinding van het contract kan door de huurder en verhuurder tijdens de proefperiode.

7.9.4.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN NIEUWE WONINGEN)

2012	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardoioie	1		1	1		2	1		1				7
Beselare			1				1		1	1		1	5
Beveren		1	1	1	1			1	1		1	1	8
Boezinge	2	1						1					4
Bovekerke			1										1
Dadizele	2				1				2	1	1	1	8
Diksmuide			1	10		2	15	6	2	2	6	6	50
Esen				1				2	1			1	5
Gits			1										1
Handzame													0

2012	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Hooglede		1			1	1	6	3	2	2	3	1	20
Houthulst			9	2						2			13
Ichtegem			1		1			1					3
Kachtem						1					1		2
Keiem													0
Klerken													0
Koekelare					1			1					2
Kortemark													0
Langemark		1		1	1		1				4	1	9
Ledegem	1									1			2
Lichtervelde	1	2	2	1				1			1	2	10
Merkem											1		1
Meulebeke	8	3	2	1		3	1						18
Moorslede			1	1	1				1		1	1	6
Nieuwkapelle						3	2	1	1				7
Oekene						1							1
Oostnieuwkerke			7	1								1	9
Oostvleteren				1			1			1			3
Oudenburg													0
Pervijze				1	1						1		3
Poelkapelle	3		1	1	1				1	2	1		10
Poperinge	1	1	1	2		15	3	5	3	3	3	18	55
Roeselare	13	9	4	2	19	3	8	7	9	15	9	8	106
Rollegem													0
Rumbeke	2	1	1	1	1	2	1	1	1		3	5	19
Sint-Eloois-Winkel											13	3	16
Staden			6	1	5	4	4		7	5	2	2	36
Torhout	1		1	1	1	6	4		3	4	3	2	26
Vladslo													0
Vlamertinge						1							1
Vleteren													0
Watou										1			1
Werken													0
Westrozebeke			2	1			1		1	2			7
Woumen	1												1
Zarren		1	1										2
Zonnebeke	1		1						1				3
Zuidschote													0
Totaal	37	21	46	31	35	44	49	3	38	42	54	54	481
%	7,69	4,37	9,56	6,44	7,28	9,15	1,19	6,24	7,9	8,73	11,23	11,23	

Er werden per maand gemiddeld 40 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een status quo tegenover 2011 nl. 481 huurovereenkomsten tegenover 462 in 2011. Tegenover 2010 is het totaal aantal getekende huurovereenkomsten verdubbeld!

7.9.4.2 VERDELING NAAR GEZINSGROOTTE VOLGENS DEELGEMEENTE

gezinsgrootte	alleenst	2	3	4	5	6	7	8	9
Ardooslede	3	3	1						
Beselare	2		2	1					
Beveren	2	1	2	2	1				
Boezinge	3						1		
Bovekerke			1						
Dadizele	6				2				

gezinsgrootte	alleenst	2	3	4	5	6	7	8	9
Diksmuide	31	11	3	2	3				
Esen	1	2	2						
Gits	1								
Handzame									
Hooglede	14	4	1	1					
Houthulst	11	2							
Ichtegem	2	1							
Kachtem	2								
Keiem									
Klerken									
Koekelare			1	1					
Kortemark									
Langemark	3		5		1				
Ledegem	1	1							
Lichtervelde	5	1		4					
Merkem			1						
Meulebeke	10	3	3	1	1				
Moorslede	3		1	1		1			
Nieuwkapelle	2	2	1	2					
Oekene						1			
Oostnieuwkerke	5			1	1	1	1		
Oostvleteren		1	1	1					
Oudenburg									
Pervijze		2		1					
Poelkapelle	7	2		1					
Poperinge	18	8	12	11	6				
Roeselare	52	30	16	6	2				
Rollegem									
Rumbeke	9	5	2	1	1	1			
Sint-Eloois-Winkel	11	4		1					
Staden	18	8	6	4					
Torhout	6	5	7	6	1	1			
Vladslo									
Vlamertinge			1						
Vleteren									
Watou			1						
Werken									
Westrozebeke	3		3	1					
Woumen			1						
Zarren	1			1					
Zonnebeke			3						
Zuidschote									
Totaal	232	96	77	50	19	5	2	0	0
%	48,23	19,96	16,00	10,40	3,95	1,04	0,42	0	0

68 % van de huurders zijn alleenstaand of met 2 personen ten laste.

7.9.4.3 VERDELING VOLGENS INKOMENSGROEP EN PER DEELGEMEENTE

inkomsten	0-10000	10001-15000	15001-20000	20001-25000	25001<
Ardooië	5	1	1		
Beselare	1	3		1	
Beveren		3	3	1	1
Boezinge		3	1		
Bovekerke			1		
Dadizele	3	3	2		
Diksmuide	17	19	6	4	3
Esen	1	2		1	1
Gits		1			
Handzame					
Hoogede	2	10	3	5	
Houthulst	6	7		1	
Ichtegem		3			
Kachtem		2			
Keiem					
Klerken					
Koekelare			2		
Kortemark					
Langemark	2	2	3	1	1
Ledegem		1		1	
Lichtervelde	2	3	1	2	2
Merkem		1			
Meulebeke	3	6	6	3	
Moorslede	2	2	2		
Nieuwkapelle	2	2	3		
Oekene		1			
Oostnieuwkerke		5		4	
Oostvleteren	1	1	1		
Oudenburg					
Pervijze				1	2
Poelkapelle		8	2		
Poperinge	12	21	7	13	2
Roeselare	10	58	22	9	7
Rollegem					
Rumbeke	2	8	6	1	2
Sint-Eloois-Winkel	2	7	6		1
Staden	7	15	7	3	4
Torhout	6	3	10	2	5
Vladslo					
Vlamertinge		1			
Vleteren					
Watou			1		
Werken					
Westrozebeke		3			1
Woumen			1		
Zarren		2			
Zonnebeke		3			
Zuidschote					
Totaal	89	210	97	53	32
%	18,50	43,66	20,17	11,02	6,65

62% van de huurders hebben een jaarlijks gezinsinkomen dat lager is dan € 15.000

7.9.5

BEZETTING VAN DE WONINGEN VOLGENS AANTAL PERSONEN
TEN LASTE

Gemeente	1	2	3	4	5	6	7	Alleenst.	Totaal
ARDOOIE	1							6	7
BESELARE	2							3	5
BEVEREN	1	4						3	8
BOEZINGE				1				3	4
BOVEKERKE		1							1
DADIZELE			2					6	8
DIKSMUIDE	2	3	3	1				41	50
ESEN	2	1						2	5
GITS								1	1
HANDZAME									
HOOGLEDE	3	1	1					15	20
HOUTHULST								13	13
ICHTEGEM	1							2	3
JONKERSHOVE									
KACHTEM								2	2
KEIEM									
KLERKEN									
KOEKELARE		2							2
KORTEMARK									0
LANGEMARK	4	3						2	9
LEDEGEM								2	2
LICHTERVELDE		2	1					7	10
MERKEM								1	1
MEULEBEKE	1	5						12	18
MOORSLEDE	1	1		1				3	6
NIEUWKAPELLE		1	1					5	7
OEKENE				1					1
OOSTNIEUWKERKE	1		1	2				5	9
OOSTVLETEREN	1	2							3
OUDENBURG									0
PERVIJZE	1	1						1	3
POELKAPELLE	1	1						8	10
POPERINGE	7	17	5					26	55
ROESELARE	15	10	3		1			77	106
ROLLEGEM- KAPELLE									0
RUMBEKE	2	1	2	1				13	19
ST.ELOOIS WINKEL								16	16
STADEN	3	7						26	36
TORHOUT	2	7	1	1				15	26
VLADSLO									0
VLAMERTINGE		1							1
WATOU		1							1
WERKEN									0
WESTROZEBEKE	1	2	1					3	7
WESTVLETEREN									0
WOUMEN	1								1
ZARREN			1					1	2
ZONNEBEKE		3							3
Totaal	53	77	22	8	1	0	0	320	481

De alleenstaanden vertegenwoordigen 66,53 % van de huurders.

Gezinnen met	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
0 persoon ten laste									2962
1 persoon ten laste	425	419	415	752	763	995	386	471	442
2 personen ten laste	327	332	317	344	344	394	326	322	355
3 personen ten laste	134	138	133	151	151	194	139	148	158
4 personen ten laste	57	60	57	73	73	81	71	74	68
5 personen ten laste	20	20	20	30	30	26	23	22	15
6 personen ten laste	5	7	8	12	12	9	7	5	8
7 en meer	3	2	2	2	2	11	5	2	2

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 bijengespaard is, zal het doorgestort worden aan cvba De Mandel en komt de schriftelijke garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op analoog aan deze van toepassing bij de spaardeposito's bij Dexia. De intrest zal jaarlijks worden gekapitaliseerd.

De waarborg kan in de loop van de overeenkomst door de verhuurder aangewend worden om de schade te herstellen die werd veroorzaakt door niet-naleving van de verplichtingen door de huurder, zoals is bepaald in art. 13 van de huurovereenkomst

7.9.6.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2012

huurwaarborgen	nieuwe garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen eind 2012	totaal aantal Volledig gestort eind 2012
Affligem			1
Alveringem		1	1
Ardoeie			10
Diksmuide	15	30	37
Gent			1
Harelbeke			1
Hooglede	3	11	20
Houthulst	6	10	15
Ichtegem		1	4
Ieper	1		10
Izegem		1	3
Koekelare	4	6	11
Kortemark	2	4	8
Kortrijk			1
Langemark	5	16	21
Ledegem	3	11	14
Lichtervelde	1	5	19

huurwaarborgen	nieuwe garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen eind 2012	totaal aantal Volledig gestort eind 2012
Londerzeel			1
Menen		1	1
Merksplas			1
Meulebeke	2	9	10
Moorslede	2	7	13
Nevele			1
Nieuwpoort		1	
Oudenburg		0	1
Poperinge	22	40	79
Roeselare	14	6	240
Staden			14
Torhout	6	4	22
Veurne	1	1	
Veldegem	1	1	
Vleteren		2	3
Wingene	1	2	
Zonnebeke		6	11
Totaal	89	176	574

7.10 KANDIDAAT – HUURDERS

7.10.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Wie zich wil inschrijven in het register van kandidaat huurders moet voldoen aan een aantal voorwaarden.

Deze inschrijvingsvoorwaarden zijn:

1. Meerderjarig zijn.

2. Het netto belastbaar inkomen van drie jaar geleden (referentiejaar) mag niet hoger zijn dan:

- € 19.796 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- € 21.455 voor een alleenstaande gehandicapte;
- € 29.694 en vermeerderd met € 1.659 per persoon ten laste voor anderen.

In 2012 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2009.

Wanneer het inkomen drie jaar geleden te hoog was, maar in het jaar van de aanvraag onder de bovenvermelde grens is gezakt, mag de persoon toch ingeschreven worden.

3. Geen enkele persoon die op de aanvraag staat mag een woning of bouwgrond hebben in volle eigendom of vruchtgebruik, in binnenland of buitenland.

Uitzonderingen:

- wie aan het scheiden is of de wettelijke samenwoning gaat beëindigen
- als de inschrijver een campingverblijf bezit
- als de huidige woning wordt onteigend
- als de woning onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard ***
- als de aanvrager 55 jaar of ouder is of gehandicapt, en zijn woning onaangepast is ***
- als de aanvrager gehandicapt is en zich inschrijft voor een ADL-woning (ADL = Activiteiten van het dagelijks leven) ***

***: in deze gevallen moet de woning binnen het jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning verkopen of schenken. U kunt de woning ook verhuren aan een verhuurder die sociale woningen verhuurt.

4. elke aanvrager moet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister. Een inschrijving in het wachtregister volstaat niet om een aanvraag te kunnen doen.

5. elke aanvrager moet bewijzen dat hij Nederlands kent, of Nederlands aan het leren is.

6. als de aanvrager een "verplichte inburgeraar" is, moet hij/zij bereid zijn het inburgeringstraject te volgen.

De inschrijvingsdatum is de datum waarop alle gegevens binnen zijn. Bij de aanvraag moet de kandidaat ook zijn woningkeuze meedelen.

7.10.2 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2012 waren er 3.373 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2012 zijn er in totaal 1.167 inschrijvingen waarvan 1.058 nieuwe kandidaat huurders en 109 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatie aanvragen zijn tegenover 2011 gestegen met 28,00%. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2011 een lichte daling (1.167 tegenover 1.197). Tegenover het aantal inschrijvingen in 2010 is er een stijging van 12,64%.

7.10.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT- HUURDERS 2012

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoorie	11	14	6	8	2	11	2	4	9	7	12	4
Beselare	3	6	5	2	1	2	4	2	3	3	3	1
Beveren	17	21	20	15	10	8	11	13	16	20	15	6
Bovekerke	2	3	3	4		6		1	3	1	0	1
Boezinge	5	7	4	7		3	5	1	5	4	3	2
Dadizele	4	9	3	5	1	3	3	3	8	6	6	2
Diksmuide	10	22	11	16	4	12	15	10	14	6	14	8
Emelgem	5	8	2	2	4	7	1	3	3	6	7	1
Esen	5	7	2	7	1	5	4	3	5	4	7	3
Gits	6	9	6	6	4	7	4	2	8	7	5	4
Handzame	7	11	5	6		6	1	4	7	3	8	2
Hooglede	10	12	8	9	5	7	9	3	9	13	11	5
Houthulst	10	11	5	9	1	6	3	3	5	10	12	3
Ichtegem	13	21	7	8	4	11	9	7	9	6	5	4
Jonkershove	2	3	2	1		4			1		3	0
Kachtem	3	3		3	1	2	1	2	4	3	2	1
Keiem	3	6	2	5		5	3	4	4	4	6	1
Klerken	2	3	1	1		4				1	7	1
Koekelare	12	12	7	10	2	9	4	4	11	7	6	1
Kortemark	13	14	6	9	3	6	3	3	11	7	10	3
Langemark	8	12	10	9	1	7	5	5	9	9	10	3
Ledegem	7	15	3	2	3	3	3	2	2	12	3	4
Lichtervelde	10	21	9	9	5	5	7	8	11	10	10	7
Merkem	6	6	3	7		5	1	1	3	3	4	1
Meulebeke	5	8	8	6	3	9	8	5	3	6	7	2
Moorslede	6	11	3	5	4	6	3	2	5	10	5	1
Nieuwkapelle	2	5	2	4	1	4	1	1	1		2	0
Oekene	9	14	11	12	6	9	5	8	9	10	7	3
Oostnieuwkerke	5	8	5	6	2	9	3	2	6	4	2	0
Oostvleteren	2	5	3	2	1	3	3	1	4	2	2	1
Oudenburg	9	12	3	3	5	6	3	3	2	3	2	2
Pervijze	6	6	1	5	1	6	1	1	6	3	3	1
Poelkapelle	6	11	5	8	1	6	4	3	8	9	6	2
Poperinge	7	13	12	14	12	8	12	8	11	14	15	6
Roeselare	29	42	43	36	20	27	31	31	39	48	35	20

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Rollegem-Kapelle	4	11	2	1	1	3	1	1	1	8	3	3
Rumbeke	19	26	19	19	12	12	15	16	17	29	21	8
Sint-Elooiswinkel	3	10	3		2	3	0	1	1	7	4	3
Staden	6	14	8	8	5	9	7	7	6	12	8	4
Torhout	13	25	11	11	5	9	11	8	15	15	13	9
Vladslo	3	2	2	2	1	5	2	1	1		4	2
Vlamertinge		2	1	3	1	2	1		3	1	1	1
Watou	3	3	2	2	1	3	2	1	2	1	2	0
Werken	7	9	3	1		4	1	3	5	1	6	2
Westrozebeke	5	5	6	5	1	6	3	2	3	5	4	0
Westvleteren		2	2	0	1	2			2		1	1
Woumen	2	3	3	5	1	4	2	1	1	1	6	2
Zarren	7	12	3	4		6		4	6	5	7	4
Zonnebeke	4	10	5	4	3	4	1	3	9	5	5	4
Totaal	336	525	296	326	142	309	218	201	326	351	340	149
Totaal inschrijvingen	92	143	102	95	68	76	102	80	112	123	124	59
# mutaties	6	7	10	3	5	9	6	6	15	7	10	5

In 2012 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 98, in 2011 waren dit 100 tegenover 86 in 2010. Dit maakt dat er tegenover 2011 een daling is van 2% doch tegenover 2010 een stijging met 13,95%.

Aantal kandidaat huurders per gemeente.

Gemeente	Aantal
Ardoie	191
Diksmuide	354
Esen	91
Keiem	79
Nieuwkapelle	29
Pervijze	73
Vladslo	48
Woumen	55
Hooglede	241
Gits	149
Houthulst	129
Jonkershove	21
Klerken	42
Merkem	56
Ichtegem	251
Boezinge	85
Vlamertinge	41
Zuidschote	24
Emelgem	94
Kachtem	38
Koekelare	176
Bovekerke	39
Kortemark	195
Handzame	124
Werken	68
Zarren	108
Langemark	135
Poelkapelle	99
Ledegem	131

Gemeente	Aantal
Rollegem-Kapelle	79
Sint-Eloois-Winkel	69
Lichtervelde	274
Meulebeke	119
Moorslede	144
Dadizele	125
Oudenburg	170
Poperinge	283
Watou	45
Roeselare	1.286
Beveren	554
Oekene	245
Rumbeke	618
Staden	129
Oostnieuwkerke	76
Westrozebeke	48
Torhout	402
Sint-Henricus	51
Oostvleteren	45
Westvleteren	22
Zwevezele	7
Zonnebeke	162
Beselare	74

7.10.3 TOEWIJZING AAN KANDIDAAT HUURDERS

Ondanks de lange wachtlijsten van kandidaat huurders en de lange wachttijd, stellen we vast dat toewijzing van vrijgekomen bestaande woningen moeilijk verloopt.

Heel wat kandidaat-huurders laten gewoon na om te antwoorden op de toewijzingsbrief. Het is onduidelijk wat hiervoor de reden is.

Vooraf oudere woningen geraken moeilijker verhuurbaar. De kandidaat huurders stellen heel wat eisen zowel naar wat betreft het comfort en technische kenmerken als naar wat betreft de oriëntatie van de aangeboden woning.

In een beperkt aantal gevallen is ook de huurprijs te hoog. Dat is vooral voor nieuwe en recente woningen. In die gevallen is de referentiehuis hoger waardoor ook de huurprijs stijgt.

7.10.4 TWEEJAARLIJKSE ACTUALISATIE

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen van, de wijzen van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat huurders moet het register van kandidaat huurders tweejaarlijks geactualiseerd worden. Dit gebeurt telkens in het oneven jaar.

In 2012 werden de registers van kandidaat huurders niet geactualiseerd.

Omdat een actualisatie zou moeten leiden tot toewijzingslijsten die “kwalitatief” goed zijn en volledig in orde zou er gestreefd worden om in de toekomst over te gaan naar jaarlijkse actualisatie.



ORGANISATIE

8 ORGANISATIE

8.1 PERSONEEL

8.1.1 STATUUT PERSONEEL

Het Paritair Comité voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting werd opgericht bij Koninklijk Besluit van 27 januari 2008 (Belgisch Staatsblad van 8 februari 2008).

Voorlopig is enkel het toepassingsgebied bepaald, maar is het paritair comité zelf nog niet samengesteld en bestaan er dus ook nog geen loons- en arbeidsvoorwaarden die eigen zijn aan dit paritair comité. In de tussentijd zijn de CAO's gesloten in de Nationale Arbeidsraad van toepassing, tenzij de bepalingen die voorheen op de werknemers van toepassing waren, voordeliger zijn. In dat geval blijven deze bepalingen immers gelden.

De betrokken organisaties werden destijds met een bericht in het Belgisch Staatsblad van 26 juli 2007, gevraagd of zij voor vertegenwoordiging in aanmerkingen wensten te komen in dat nog op te richten paritair comité. In haar schrijven van 24 november 2009 heeft de FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, voorgesteld om het aantal leden te bepalen op 14 gewone en 14 plaatsvervangende leden en de mandaten als volgt te verdelen:

- a. Langs werkgeverszijde
 - Association du Logement social (ALS): 2 mandaten
 - Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW): 2 mandaten
 - Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen: 2 mandaten
 - Vereniging van de Vlaamse erkende maatschappijen uit de sector verkoop en kredietverlening: 1 mandaat
- b. Langs werknemerszijde
 - Algemeen Belgisch Vakverbond (ABVV): 3 mandaten
 - Algemeen Christelijk Vakverbond van België (ACV): 3 mandaten
 - Algemene Centrale der Liberale Vakbonden van België: 1 mandaat

Zodra het paritair comité zal zijn samengesteld, kan gestart worden met de oprichting van paritaire subcomités per gewest. Voor elk van die subcomités zal een nieuw representativiteitonderzoek moeten gebeuren met ook op de aanduiding van de organisaties.

8.1.2 EVOLUTIE IN 2012

8.1.2.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Steffy Espeel	Poetsvrouw	Ontslag	20/01/2012
Saskia Godderis	Poetsvrouw	Definitief arbeidsongeschikt wegens medische overmacht	29/03/2012
Kathleen Van De Velde	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	Einde vervanging	03/04/2012

Naam	Functie	Reden	Datum
Brecht Vermeulen	Directeur	Externe opportuniteit	31/05/2012
Stefanie Vandenabeele	Juridisch stafmedewerker	Interne opportuniteit	04/09/2012

8.1.2.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Klaartje Dejonghe	Poetsvrouw	14/05/2012
Heidi Lefevre	Poetsvrouw	14/05/2012
Sammy Naessens	onthaalmedewerker	11/06/2012
Tanja Vandeputte	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	16/07/2012
Dries Vandewalle	Medewerker dienst Boekhouding en Financiën	01/08/2012
Stefanie Vandenabeele	Directeur	04/09/2012

8.1.2.3 JOBSTUDENTEN

Naam	Periode
Jerina Sercu	periode 02/04/2012 – 06/04/2012 Periode 21/06/2012 – 20/07/2012
Helena Vandenbroucke	periode 02/04/2012 – 13/04/2012 Periode 13/08/2012 – 14/09/2012
Sharlene Seys	periode 26/06/2012 – 14/08/2012
Lies Delameilleure	periode 04/07/2012 – 10/08/2012
Thomas Vanholle	periode 02/07/2012 – 03/08/2012
Elien Lernout	periode 04/09/2012 – 28/09/2012

8.1.2.4 TIJDELIJKE TEWERKSTELLING (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Demi Van Parys	Vervanging wegens ouderschapsverlof dienst Gebouwenbeheer	01/08/2012	31/08/2012
Sharlene Seys	Vervanging wegens zwangerschapsverlof dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	03/09/2012	/
Elien Lernout	Vervanging wegens ziekte dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	05/11/2012	/

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	
DedrieRoby	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	0	Bediende	01/09/1992	31/05/2012
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	voltijds	1	Bediende	01/07/1994	Ziek
Vulsteke Kris	16/02/1969	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/11/1995	
Verstraete Patricia	18/10/1972	Werftoezichter Bouwprojecten	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	04/07/1996	
Vlieghe Carl	18/01/1966	Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur	voltijds	1	Bediende	17/08/1998	
Rabau Hendrik	21/11/1953	Timmerman/schrijnwerker	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	Arbeider	09/02/2004	29/03/2012
Decoene Mario	27/10/1968	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Vanderperre Didier	01/11/1969	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Verpoucke Ronny	04/11/1954	Schilder	voltijds	4/5	Arbeider	01/03/2004	
De Witte Kris	28/01/1967	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	19/04/2004	
Wyseur Ivan	12/08/1970	Medewerker Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium	deeltijds 3/5	0.60	Bediende	01/10/2004	
Dierckens Lizy	16/11/1967	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	14/02/2005	
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	

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Verghote Friedel	06/10/1976	Medewerker Administratie en Financiën	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	13/02/2008	
Binamé Elise	30/05/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/06/2008	
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	deeltijds 4/5	0.80	Arbeider	12/01/2009	
Declair Carine	18/05/1965	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	12/01/2009	
Mistiaen Hanne	07/01/1985	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	0	Bediende	01/12/2009	04/09/2012
Bollaert Pascal	08/07/1980	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	
Chys Evelien	12/07/1982	Medewerker Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	13/09/2010	
De Baecke Mirose	03/05/1958	Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	11/10/2010	
De Clerck Brigitte	12/04/1959	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	19/10/2010	
Van De Velde Kathleen	23/04/1966	Medewerker Verhuring	interim	0	Bediende	09/03/2010	03/04/2012
Maertens Chris	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthoofd Bouwprojecten	Voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
Brugghe Thera	05/11/1970	Werftoezichter	Voltijds	1	Bediende	10/01/2011	Ziek
Delanghe Wim	11/04/1968	Werftoezichter	Voltijds	1	Bediende	07/02/2011	
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	04/04/2011	
Rondelé Kris	25/04/1980	Schrijnwerker	Voltijds	1	Arbeider	28/03/2011	
Cornette Noël	25/12/1965	Loodgieter	Voltijds	1	Arbeider	16/05/2011	
Espeel Steffie	01/10/1972	Poetsvrouw	30 uren	0	Arbeider	30/05/2011	20/01/2012
Klaartje Dejonghe	08/01/1985	Poetsvrouw	32 uren	0.85	Arbeider	14/05/2012	
Heidi Lefevre	20/04/1996	Poetsvrouw	Voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
Naessens Sammy	15/02/1983	Onthaalmedewerker	Voltijds	1	Bediende	11/06/2012	
Vandeputte Tanja	17/11/1970	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	Voltijds	1	Bediende	16/07/2012	

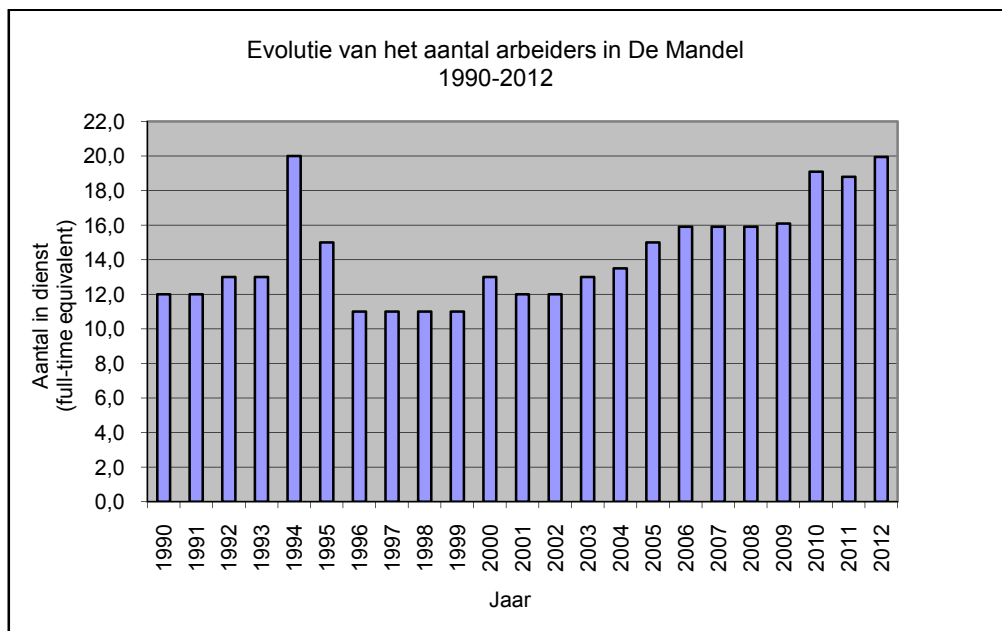
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Vandewalle Dries	08/07/1978	Medewerker dienst Boekhouding en Financiën	Voltijds	1	Bediende	01/08/2012	
Seys Sharlene	29/10/1990	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	interim	0	Bediende	03/09/2012	
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Directeur	Voltijds	1	Bediende	04/09/2012	
Lernoult Elien	28/01/1991	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	interim	0	Bediende	05/11/2012	
Totaal FTE:				48			

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

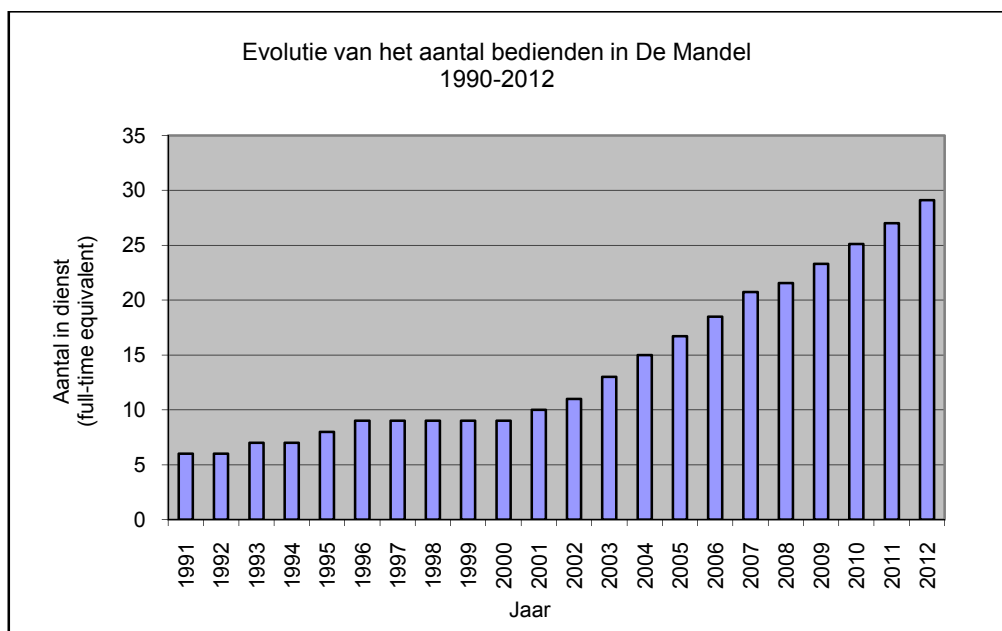
8.1.4

EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

8.1.4.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 – 2012



8.1.4.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2012



8.2 INFORMATICA, COMMUNICATIE & TELEFONIE

8.2.1 TELEFONIE

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. Dit is enkel voor noodgevallen zoals gaslekken, waterschade en zware elektriciteitsproblemen. Problemen met liften en centrale verwarming worden doorgeschakeld naar de respectievelijke onderhoudsfirma's.

Met het oog op de verhuis naar de nieuwe kantoorgebouwen werd besloten om een nieuwe telefooncentrale – toepassing uit te bouwen. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd een nieuw VOIP telefooncentrale aangekocht met bijhorende telefoontoestellen. Daarnaast werd een volledig nieuwe nummerreeks uitgewerkt ter vervanging van de oude telefoonnummers. Alsook is er via een onderhandelingsprocedure een prijsvraag gebeurd voor alle telefoongesprekken binnen De Mandel.

8.2.1.1 AANKOOP NIEUWE TELEFOONCENTRALE VOOR HET NIEUWE KANTOORGEBOUW

Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze opdracht gegund aan Siecom, voor een bestelbedrag van € 20.301,33 (excl. btw). Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Prijs (excl. btw)
Hanssens Telecom nv (Roeselare)	€ 31.490,00
Fonitel nv (Torhout)	€ 27.090,00
Siecom nv (Aartselaar)	€ 20.301,33

8.2.1.2 PRIJSVRAAG VOOR TELEFOONGESPREEKEN BINNEN DE MANDEL. (GSM – VAST)

Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze opdracht gegund aan Tiger. Deze prijsvraag omvat de telefoongesprekken van zowel vast als mobiel voor een periode van 24 maanden. Dit voor een bestelbedrag van € 8.476,66 (excl. btw). Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Prijs (excl. btw)
Vandenabeele n.v.	€ 8.691,53
Tiger	€ 8.476,66

8.2.2 INFORMATICA

8.2.2.1 HARDWARE

In 2012 werden 5 laptops aangekocht. Dit gebeurde via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking waarbij prijs gevraagd werd aan 5 leveranciers. De opdracht werd gegund aan Conxion voor een bestelbedrag van € 5.375,95 (excl. btw). Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Inschrijvingsprijs (excl. btw)
ConXion (Deerlijk)	€ 5.375,95
PC4U (Roeselare)	€ 6.155,00
Desk Solutions (Harelbeke)	€ 5.553,51

In het kader van de verhuis naar het nieuwe kantoorgebouw en overwegende dat de bestaande serverarchitectuur verouderd was, werd beslist om een nieuwe serverconfiguratie uit te bouwen. Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze opdracht gegund aan Conxion, dit voor een bestelbedrag van € 65.235,55 (excl. btw). Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Inschrijvingsprijs (excl. btw)
ConXion (Deerlijk)	€ 65.235,55
Carya Group cvba (Bornem)	€ 94.614,00
Desk Solutions (Harelbeke)	€ 65.694,69

De printer van de dienst verhuring, waarvan de levensduur ruim overschreden was, werd vervangen door een nieuw toestel. Dit betreft de aankoop van een nieuw toestel met bijhorend onderhoudscontract van 5 jaar. Via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze opdracht gegund aan Eres, dit voor een bestelbedrag van € 9.639,37 (excl. Btw). Volgende bedrijven hebben ingeschreven, hieronder is de verbeterde uitslag terug te vinden.

	Inschrijvingsprijs (excl. btw)
Sercu NV (Roeselare)	€ 10.623,89
Eres (Kuurne)	€ 9.639,37
Duyvejonck-Belaen (Roeselare)	€ 10.998,61

8.2.2.2 SOFTWARE

Er werden door De Mandel 7 bijkomende licenties aangekocht van MS Office – kostprijs € 5.200,58 excl. btw, om zich in regel te stellen met het aantal programma's van Microsoft dat in gebruik is binnen De Mandel

8.2.3 COMMUNICATIE

8.2.3.1 BROCHURES

Via Tweezijdig werden ook in 2012 een aantal publicaties verzorgd ten behoeve van het cliënteel. Zie daarover het hoofdstuk Tweezijdig.

8.2.3.2 WEBSTEK

Nog steeds is de webstek – www.demandel.be - een belangrijk communicatiemiddel. Demandel.be lokt elke dag gemiddeld 135 unieke bezoekers. Het werkelijke aantal ligt echter hoger, want het eigen personeel en alle surfers die op Woonnet zitten, het netwerk van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, zitten achter een firewall, hebben bijgevolg hetzelfde IP-adres, en worden slechts als één bezoeker geteld.

Nog steeds is de website – www.demandel.be – een belangrijk communicatiemiddel. Demandel.be lokt elke dag gemiddeld 135 unieke bezoekers. Het werkelijke aantal ligt echter hoger, want het eigen personeel en alle surfers die op Woonnet zitten, het netwerk van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, zitten achter een firewall, hebben bijgevolg hetzelfde IP-adres en worden slechts als één bezoeker geteld.

DE MANDEL
SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJ

GROENESTRAAT 224 • 8800 ROESELARE • TEL. 051/23.35.00 • FAX 051/24.42.17 • CONTACT • NIEUWSBRIEF • **WONINGEN TE KOOP** • OPENINGSUREN

START
DE MANDEL
CONTACT
HUREN
KOPEN
LENEN
HERSTELLINGEN
INFO
DOWNLOADS
TWEEZIJDIG

Zoeken op site:

| Snelinfo | Belangrijke mededelingen | Woning kopen? | Welkom |

Snelinfo

Aanvraagpakket Wachttijst Wooncalculator Mail ons Projecten

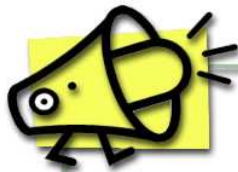
Belangrijke mededelingen

- 04-03-2013 Daniël Vanpoucke nieuwe voorzitter van De Mandel
- 28-01-2013 De Mandel is verhuisd
- 17-01-2013 Vacature technisch-administratief medewerker
- 28-12-2012 Nieuwe telefoonnummers vanaf 1 januari 2013
- 26-11-2012 Nieuwbouwwoningen te koop in Oostrozebeke
- 06-09-2012 De Mandel heeft een nieuwe directeur
- 02-02-2012 De Mandel bouwt 11 koopwoningen en 18 huurwoningen aan de Spanjestraat

Er zijn geen fundamentele veranderingen doorgevoerd in 2012.

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, waarin de werking rond huurdersparticipatie, huurdersadviesraad, communicatie met huurders enz... aan bod komen.



TWEEZIJDIG

DE STEM VAN DE HUURDERS IN DE MANDEL



- Start
- De stem van de huurders
- Huurdersadviesraad
- Informatiebeleid
- Werkgroepen
- Meldpunten
- Contact

START

Welkom op de webstek van Tweezijdig!

Op deze webpagina's kunt u het reilen en zeilen van Tweezijdig op de voet volgen. U vindt er alles wat u moet weten over onze werkgroepen, onze enquêtes en onderzoeken, de Huurdersadviesraad... en nog zoveel meer.

Over Tweezijdig

Tweezijdig is een dienst van De Mandel en heeft als doel de stem van de huurders in De Mandel te laten horen.

In 2003 gingen sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel en Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen, toen nog RISO West-Vlaanderen, samen in zee. Het project kreeg de naam Tweezijdig.

Doel van de samenwerking:

- de verhoudingen tussen De Mandel en de huurders verbeteren;
- de 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:

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

8.2.3.3 NIEUWSBRIEF

De Mandel heeft een nieuwsbrief die op onregelmatige tijdstippen verschijnt. Geïnteresseerden kunnen zich abonneren via de website www.demandel.be.

8.3 RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergaderde op:

- 24 januari 2012
- 2 februari 2012
- 21 februari 2012
- 20 maart 2012
- 10 april 2012
- 3 mei 2012
- 22 mei 2012
- 27 juni 2012
- 17 juli 2012
- 4 september 2012
- 25 september 2012
- 23 oktober 2012
- 27 november 2012
- 18 december 2012

8.4 DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité vergaderde op:

- 5 januari 2012
- 17 januari 2012
- 2 februari 2012
- 20 februari 2012
- 1 maart 2012
- 13 maart 2012
- 5 april 2012
- 17 april 2012
- 3 mei 2012
- 15 mei 2012
- 7 juni 2012
- 19 juni 2012
- 17 juli 2012
- 21 augustus 2012
- 4 september 2012
- 18 september 2012
- 4 oktober 2012
- 16 oktober 2012
- 8 november 2012
- 20 november 2012
- 6 december 2012
- 18 december 2012

8.5 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31 december 2012 over volgend wagenpark:

Nummerplaat	Aanschaffingsjaar	Merk en type
HVD945	1997	Nissan Almera
NJP603	2003	Opel Movano
AYL670	2003	Opel Combo
SVG242	2004	Citroën Berlingo
TIR496	2005	Opel Movano
RFR576	2006	Fiat Ducato
VRY446	2006	Opel Combo
VRY444	2006	Opel Combo
YKE672	2008	Peugeot Partner
1L378	2008	Ford Transit
675ASG	2009	Citroën C8
739AUM	2009	Dacia Sandero
736AUM	2009	Dacia Sandero
1 AIR 039	2011	Peugeot 205
1 AIR 050	2011	Peugeot 205

8.6 SOCIAAL VERSLAG

8.6.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel is gevestigd te Roeselare, Groenestraat 224. De burelen zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten
Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

8.6.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen in bepaalde gemeenten ook langs gaan op de zitdagen die door de medewerkers van De Mandel worden gehouden.

De zitdagen zijn in 2012 gehouden te:

- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdag van de maand tussen 15u30 en 16u30 in de polyvalente zaal naast de bibliotheek
- Poperinge: laatste vrijdag van de maand tussen 14u00 en 15u00 in het voorgebouw van de gemeentelijk politie in de Veurnestraat en tussen 15u00 en 16u00 in het buurthuis Korenbloemweg 3.
- Torhout: laatste dinsdag van de maand tussen 13u30 en 15u00 in de schepenzaal van het stadhuis.

De zitdag te Staden en Lichtervelde zijn overgenomen door de Woondienst.
De zitdag te Diksmuide is overgenomen door WoonWinkelWest

In 2012 telden we 180 raadplegingen op de diverse zitdagen.

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 107 personen langs of gemiddeld 10 personen per zitdag. Er is in Poperinge voldoende vraag om de zitdag te behouden en eventueel zelfs de aanwezigheid van De Mandel te versterken.

Op de zitdag te Langemark-Poelkapelle waren er in 2012 43 raadplegingen of een gemiddelde van 4 raadplegingen per zitdag.

Op de zitdag te Torhout kwamen er in 2012 30 personen of gemiddeld 3 per zitdag

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.

8.6.2.1 ZITDAG POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	18	7	2		4		5
Februari	24	16	7				1
Maart	5	2	2				1
April	15	3	7			2	3
Mei	7	5	2				
Juni	11	1		1	8	1	
Juli				GEEN ZITDAG			

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Augustus	9	5	1		2		1
September	6	1	4			1	
Oktober	9	4	2		3		
November	3	1			1		1
December	GEEN ZITDAG						

8.6.2.2 ZITDAG LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	7	3	1		3		
Februari	4	2	1		1		
Maart	4	2	2				
April	1	1					
Mei	5	3	2				
Juni	4	3	1				
Juli	5	1	1		3		
Augustus	GEEN ZITDAG						
September	4	1	2				1
Oktober	5	5					
November	3	3					
December	1	1					

8.6.2.3 ZITDAG TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	6	3	1		1	1	
Februari	3	3					
Maart	4	4					
April	1					1	
Mei	0						
Juni	3	2			1		
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	6	5				1	
September	4	4					
Oktober	1	1					
November	2	2					
December	GEEN ZITDAG						

8.6.2.4 ZITDAG STADEN

Zitdag werd overgenomen door de Woondienst.

Deze gaat door elke donderdagvoormiddag van 8u30 tot 12u00 in het Sociaal Huis, Marktplaats 2 8840 Staden.

8.6.2.5 ZITDAG LICHTERVELDE

Zitdag werd overgenomen door de Woondienst.

Deze gaat door elke dinsdagnamiddag van 13u00 tot 16u30 in het Sociaal Huis, Statiestraat 1 8810 Lichtervelde.

8.6.2.6 ZITDAG DIKSMUIDE

Zitdag werd overgenomen door de Woon Winkel West.

Deze gaat door elke maandag –en donderdagvoormiddag van 9u00 tot 12u00 in het administratief centrum, Heernisse 6 8600 Diksmuide.

8.6.2.7 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

<u>Jaar</u>	<u>Aantal</u>	
1999	192	
2000	202	
2001	212	
2002	234	
2003	295	
2004	292	
2005	308	
2006	264	
2007	319	
2008	373	
2009	272	
2010	249	
211	244	
2012	180	=> de zittingen van Diksmuide, Lichtervelde en Staden zijn overgenomen

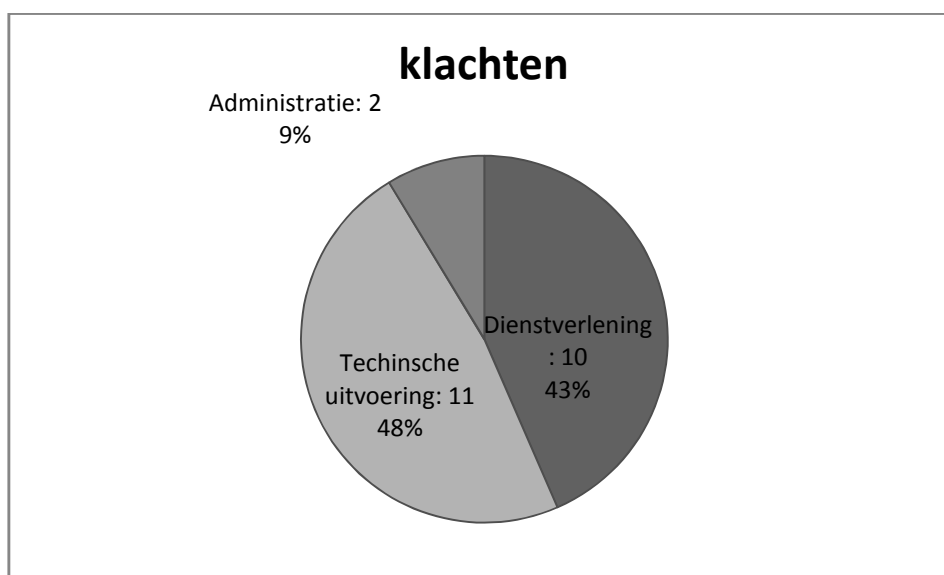
8.7 KLACHTENBEHANDELING

8.7.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2012 werden 23 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 23 klachten waren ontvankelijk

8.7.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



Het grootste deel van de klachten betreft de dienst Gebouwenbeheer. Door de grote werkdruk op de technische ploeg is er een gebrek aan opvolging 'in het veld'. Om werkopdrachten korter op te volgen is de dienst gebouwenbeheer in januari 2013 uitgebreid met een halftijds equivalent. Dit zou ertoe moeten leiden dat herstellingen sneller ingepland worden en dat er korter op de bal wordt gespeeld bij een te lange wachttijd.

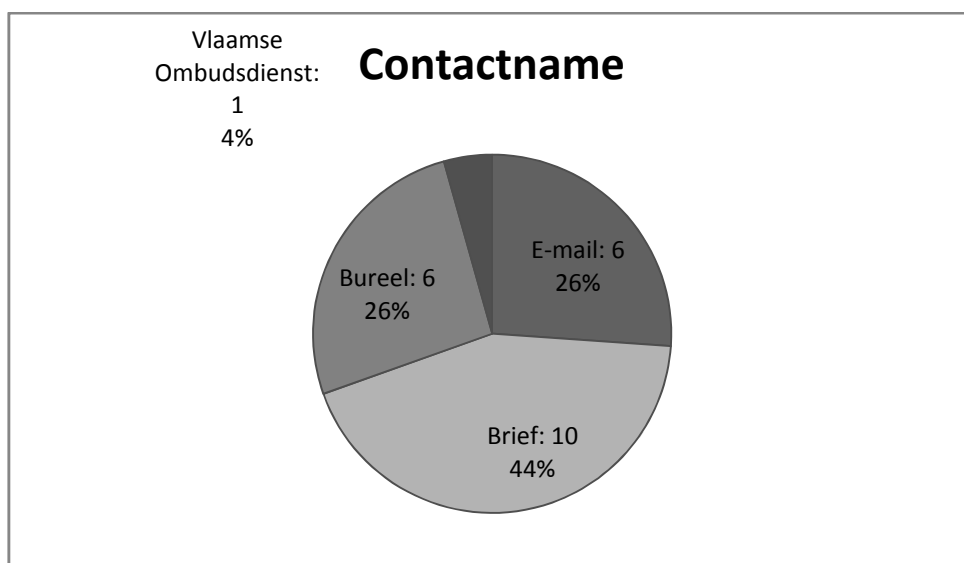
Nieuw zijn klachten die handelen over onaangepaste woningen. Huurders zien de energiefacturen stijgen en willen energie-efficiënte woningen door isolerende maatregelen. Indien De Mandel de gevraagde renovatiewerken kostendekkend zou kunnen uitvoeren, zouden dergelijke werken reeds lang uitgevoerd zijn. In principe moeten - volgens de doelstellingen van de Vlaamse Regering - de woningen voor 2020 voldoen aan zekere energienormen.

De klachten voor de dienst Verhuring komen van huurders die niet akkoord gaan met beslissingen die wettelijk correct zijn. De wetgeving is niet gemakkelijk. Wanneer de klagers uitgebreide info krijgen leggen zij zich dan ook neer bij de beslissing. Hier merken wij het belang van duidelijke en klare informatie.

Reeds jaren krijgt het personeel van De Mandel klachten over het klantvriendelijk onthaal. Zowel cliënten (huurders, kandidaten,...) als externe partners (architecten, firma's,...) klagen over het telefonisch onthaal en over de gebrekkige onthaalruimte en ontvangst in de burelen. Daarom besliste de raad van bestuur in januari 2012 om een nieuw telefoonsysteem aan te schaffen, zodat minder oproepen verloren gaan en zodat oproepen niet zonder mededeling afgebroken worden. Het nieuwe telefoonsysteem is in voege sinds januari 2013. Wij verwachten dat dit telefoniesysteem voor minder verwarring zal zorgen en dat er info op maat gegeven kan worden bij elke oproep.

Daarnaast werd een receptioniste aangeworven. Dit persoonlijke aanspreekpunt zorgt voor een klantvriendelijke doorverwijzing, schift cliënten van leveranciers, zodat niemand nodeloos moet wachten. Sinds januari 2013 is De Mandel gevestigd in de Groenestraat. Dit kantoorgebouw laat toe om bezoekers een betere dienstverlening te verschaffen door een ontvangst in een klantvriendelijker onthaal en door een snellere doorverwijzing naar de juiste dienst.

8.7.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



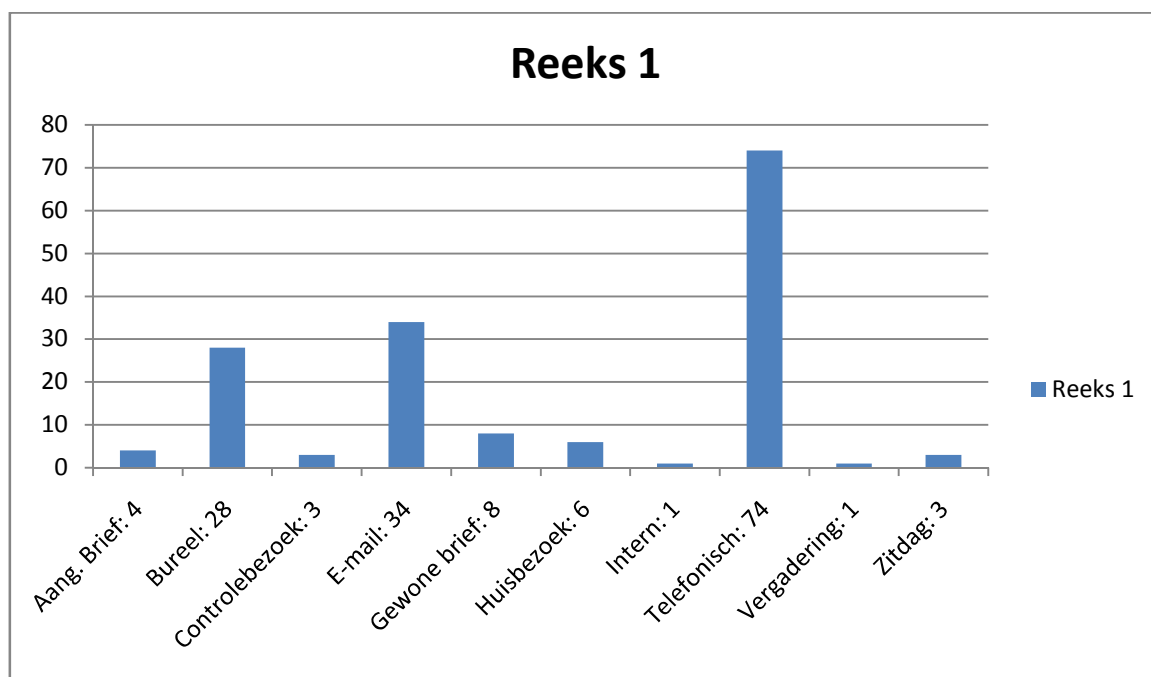
8.7.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

Regelmatig komen klachten binnen over burenruzies - hinder van de burenen in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een conflict op te lossen. Indien de klager zelf geen bereidheid toont om aan het probleem te werken, wordt meegedeeld dat De Mandel niet tussenkomt. Bij een terechte klacht worden overlastveroorzakers door De Mandel op hun plichten gewezen verwijzend naar het huurcontract. Hierbij proberen wij hen zoveel mogelijk door te verwijzen naar bevoegde diensten, zoals CAW-woonbegeleiding of OCMW, dit is echter steeds op vrijwillige basis. In feite beschikt De Mandel over weinig middelen om stappen te ondernemen tegen overlastveroorzakers. De enige sanctie die De Mandel kan opleggen bij burenhinder is een uithuiszetting. De ervaring leert echter dat een vrederechter bij burenhinder, zonder huurachterstal, zelden een vonnis tot uithuiszetting uitspreekt.

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.

In 2012 werden 162 klachten geregistreerd.

8.7.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



8.7.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 162 geregistreerde klachten handelen er 8 over huurfraude. Daarnaast zijn er nog eens 8 van de 31 gecombineerde klachten die gaan over een niet-aangegeven bijwoner.

	Aantal
Gecombineerde klacht	31, waarvan 8 ook over huurfraude
Klachten over onderhoud	50
Sociale klacht	73
Huurfraude	8

8.7.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten handelt over een combinatie van hinderlijkheden. De hieronder weergegeven percentages worden vergeleken met het totaal aantal klachten (162).

8.7.2.3.1 SOORTEN HINDER

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	32	20%
Lawaai + geweld/bedreiging	6	4%
Lawaai + pesterijen	11	7%
Lawaai + reuk	6	4%
Lawaai + schade	2	1%
Lawaai + vuilnis	11	7%
Geweld/bedreiging	3	2%
Pesterijen	12	7%
Pesterijen + geweld/bedreiging	1	0.5%
Pesterijen + schade	3	2%
Schade	7	4%
Reuk	4	2%
Reuk + geweld/bedreigen	1	0.5%
Reuk + pesterijen	2	1%
Reuk + schade	1	0.5%
Reuk + vuilnis	16	10%
Vuilnis	29	18%
Vuilnis + pesterijen	2	1%
Vuilnis + schade	7	4%

Lawaaihinder is de meest voorkomende vorm van overlast onder burens.

8.7.2.3.2 HINDER VEROORZAAKT DOOR:

	Aantal
Beplanting	15
Huisdieren	16
Personen	123
Ongedierte	2

8.8 TWEEZIJDIG

8.8.1 HUURDERSADVIESRAAD

8.8.1.1 ADVIES 2012

De huurdersadviesraad is er om de stem van de huurders kracht bij te zetten. Dit kan door met een kritische en constructieve blik te kijken naar de dienstverlening van De Mandel. De huurdersadviesraad heeft in 2008-2009 gewerkt rond het jaarthema “herstellingenbeleid”. Dit was een zeer uitgebreid advies waarop de raad van bestuur positief gereageerd heeft. Toch blijft dit thema een heikel punt dat in het daglicht moet blijven staan. Daarom werd op het planningsoverleg in 2011 beslist om voorgaande adviezen onder de loep te nemen en de theoretische antwoorden van de raad van bestuur te toetsen aan de realiteit. Hieruit bleek dat de antwoorden uit 2009 niet altijd correct nageleefd worden in de praktijk. Op de evaluatie kwam een éénduidig antwoord van de raad van bestuur aan de huurdersadviesraad.

De huurdersadviesraad kreeg de mogelijkheid om een advies uit te spreken over het onderhoudscontract voor de Cv-ketel. Hierbij gaf diensthoofd Andy Debakker een uitvoerige uitleg over de voor- en nadelen van het onderhoudscontract. De huurdersadviesraad adviseert unaniem om een onderhoudscontract voor de centrale verwarmingsinstallaties af te sluiten ten laste van de huurders. Dit onderhoudscontract ging van start op 1 januari 2013.

In de tweede helft van 2012 vond slechts één bijeenkomst plaats van de huurdersadviesraad. Op dit overlegmoment werd het advies rond het onthaalbeleid onderworpen aan de kritische blik van de leden.

8.8.1.2 BIJEENKOMSTEN 2012

Door het zwangerschapsverlof van Hanne Mistiaen viel de werking van de huurdersadviesraad enige maanden stil. Hierdoor kon het evaluatiejaar 2012 niet geheel afgewerkt worden en zal deze evaluatie verdergezet worden in 2013.

- 31 januari
 - Toelichting op het antwoord van raad van bestuur op het advies rond bouwprojecten door voormalig directeur Brecht Vermeulen.
- 6 maart
 - Toelichting door diensthoofd Andy Debakker over de nieuwe wetgeving rond onderhoudscontracten van Cv-ketels.
 - Evaluatie herstellingenbeleid 2009
- 23 april
 - Goedkeuring definitieve evaluatie van het herstellingenbeleid
 - Advies rond informatiebrochure 2012
- 4 december
 - Start evaluatie advies 2010 ‘Onthaalbeleid’

8.8.1.3 LEDEN 2012

In 2012 ging het vierde werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 20 actieve leden.

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 en Verscheure Jean-Pierre.

Om persoonlijke redenen gaven Bataillie Beni en Baeckelandt Camille in de loop van 2012 hun ontslag.

8.8.2 HET INFORMATIEBELEID

In 2012 ontvingen alle huurders naar jaarlijkse gewoonte de informatiebrochure 2012. Deze werd opgesteld met behulp van de huurdersadviesraad en de meldpunten. Deze brochure stond in het teken van de nieuwe formule voor het berekenen van de huurprijs en van het ontslag van directeur Brecht Vermeulen.

Naast de jaarlijkse huurdersbrochure werd ook een folder gedrukt om de huurders te informeren over het nieuwe onderhoudscontract bij de firma Six. Ook alle nieuwe huurders ontvangen deze folder bij het tekenen van het huurcontract.

8.8.3 MELDPUNTEN

8.8.3.1 WERKING

In 2012 zette de dienst Tweezijdig de samenwerking met de meldpunten verder. De meldpunten nemen de verantwoordelijkheid op zich om meldingen over de gemeenschappelijke delen door te geven aan De Mandel. De Meldpunten kunnen bij Tweezijdig terecht om kleine en grote problemen aan te kaarten. Op deze manier wenst De Mandel frustraties bij de bewoners te voorkomen.

Om de meldpunten voldoende bij te staan worden ze driemaal per jaar bijeengeroepen. Niet alleen om informatie te krijgen van De Mandel, maar ook om eigen ervaringen uit te wisselen.

Vrijdag 9 maart

- Communicatie rond huurlasten

Vrijdag 11 mei

- Communicatie rond de nieuwe poetschema's
- Onderhoudscontracten voor de lift
- Bereikbaarheid van De Mandel buiten kantooruren

Vrijdag 30 november

- Kennismaking nieuwe directeur Stefanie Vandenabeele
- Nieuw onderhoudscontract CV-installatie
- Infobrochure 2013

8.8.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

Op heden zijn 14 meldpunten actief in verschillende appartementscomplexen, nl.:

Gemeente	Gebouw	Meldpunt
Kortemark	De Kroon	Mispelon Martin
Roeselare	Damberdshof	Lapeire Chris
Roeselare	St-Amandsstraat	Vanhulle Johan
Rumbeke	Ons Geluk	Vanzielegem Omer
Roeselare	St-Elooisplein	Feys Norbert
Roeselare	Rijk der Zinnen	Derluyn Philippe
Roeselare	Latour	Craeymeersch Marleen
Lichtervelde	De Hoop	Bourgeois Sophie
Gits	Vleterwonen	Vermeire Geert
Roeselare	Dumont Wyckhuysse	Dedeurwaerde José
Roeselare	De Schietspoele	Lefevere Emiel
Poperinge	De Oude Kliniek	Vandevoorde Lucien
Torhout	Lichterveldestraat	Descheemaecker Erik
Meulebeke	Pittemstraat/Wetstraat	Verholle Lieve

8.8.4 BEWONERSVERGADERINGEN

8.8.4.1 EFRO IN ZONNEBEKE

Met het EFRO-project heeft De Mandel twee doelstellingen voor ogen, enerzijds de woningen energie-efficiënt maken door renovatiewerken, anderzijds de bewoners energiebewust maken door gedragsverandering. Deze verandering kan bewerkstelligd worden door samenwerking met verschillende diensten, nl. de gemeente, de energiesnoeiers, De Mandel en natuurlijk de bewoners zelf. In januari werd het startschot gegeven van het EFRO-project tijdens een bewonersvergadering. Deze bijeenkomst was een goed praktijkvoorbeeld van de samenwerking tussen VZW Goed Wonen, de gemeente en De Mandel. De bewoners kregen de ruimte om vragen te stellen rond het renovatieproject.

8.8.4.2 BEWONERSVERGADERING IN RODENBACHWIJK

In het kader van de geplande werken in de Rodenbachwijk werden buurtbewoners uitgenodigd in een nabijgelegen buurtzaaltje. Op deze bewonersbijeenkomst stelde de architect de plannen voor. Daarna kwam De Mandel aan de beurt om te antwoorden op alle mogelijke vragen.

8.8.4.3 OVERLEGMOMENT BEUKENWEG TE POPERINGE

Het buurthuis van Poperinge en De Mandel verwelkomen de nieuwe bewoners op de Bellewijk. Op een wijkwandeling kunnen de bewoners kennismaken met de activiteiten van het buurthuis. Daarna is er gelegenheid om bij een glaasje vragen te stellen aan Hanne Mistiaen van de dienst Tweezijdig.

8.8.4.4 BEWONERSVERGADERING NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUWEN

De dienst tweezijdig gaat prat op duidelijke communicatie op maat van de huurders. Om juiste informatie te geven op het juiste moment stellen we dat het belangrijk is om bij ingebruikname van een nieuw appartementsgebouw een informatievergadering te beleggen. Op deze manier willen we de bewoners niet alleen dichterbij De Mandel, maar ook dichterbij elkaar brengen. Tijdens de bijeenkomsten wordt aan de hand van een PowerPoint uitleg gegeven over de huurprijsberekening, de huurlasten, rechten en plichten van de bewoners en rechten en plichten van De Mandel,... De vergaderingen vinden steeds plaats in aanwezigheid van de verantwoordelijke werftoezichter en de dienst Tweezijdig. Met het oog op een goede opkomst laten we de bijeenkomsten steeds doorgaan in of in de nabijheid van het appartementsgebouw.

In 2012 vond de vergadering plaats in volgende appartementsgebouwen:

- Residentie 'Camille' in de Bruggesteenvweg te Roeselare
- Eekhoutstraat te Ardoie

Wegens het zwangerschapsverlof van Hanne Mistiaen vonden dit jaar minder bewonersvergaderingen plaats in opgeleverde appartementsgebouwen.

8.8.4.5 WERFBEZOEK VOOR LEERLINGEN VAN BUSO DE AST

De leerlingen van BUSO De Ast in Poperinge worden in hun laatste jaar voorbereid op de arbeidsmarkt en op de woonmarkt. Om het lessenpakket te vervolledigen willen de leerkrachten deze kwetsbare jongeren al een beeld geven van wat er bestaat naast de private huurmarkt. Tijdens een werfbezoek in Poperinge maken de leerlingen niet alleen kennis met een nieuwbouwproject van De Mandel, er is ook ruimte om kennis te maken met De Mandel als sociale huisvestingsmaatschappij. Op de infovergaderingen 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 een sociale huurwoning bij De Mandel?

8.8.4.6 MAANDELIJKE BIJEENKOMSTEN BIJ VIVAS

VIVAS is het Vlaams netwerk van en voor sociale huurders. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen bewonersgroepen. Het informeert en vormt sociale huurders, formuleert beleidsstandpunten en bezorgt die aan het beleid. De huurdersadviesraad is aangesloten bij VIVAS en stuurt maandelijks een delegatie, nl. Erna De Clerck, Hortense Verhaegen en Hanne Mistiaen naar de stuurgroep van VIVAS. Zo zet de dienst Tweezijdig zich samen met twee HAR-leden in op Vlaams niveau door de maandelijks bijeenkomsten van VIVAS bij te wonen.

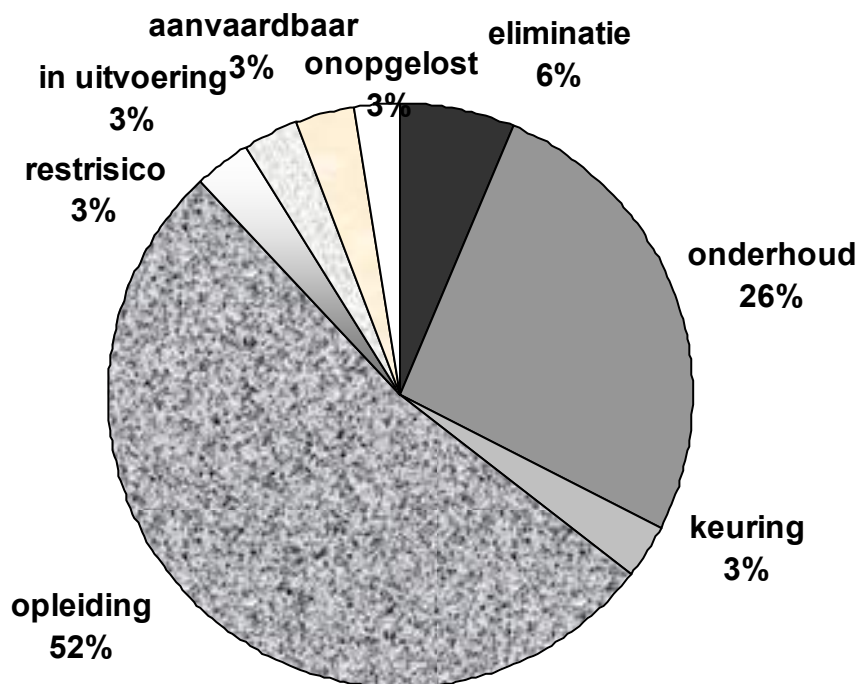
In 2012 draaide de werking vooral rond de visitatiecommissie die de prestaties van huisvestingsmaatschappijen moet beoordelen. In de procedure is voorzien dat de stem van de bewoner gehoord wordt over de kwaliteit van de aangeboden dienstverlening. In het najaar van 2012 werd VIVAS betrokken bij de opbouw van het visitatiesysteem en bij het advies over de selectie van de visitatoren. VIVAS werkte een instrument uit dat bewoners voorbereidt op de komst van een visitatiecommissie. Bij deze uitwerking werden vertegenwoordigers van De Mandel, nl. Erna De Clerck en Hortense Verhaegen, actief betrokken. In november en december 2012 vonden de eerste visitaties plaats.

8.9 VEILIGHEID, GEZONDHEID EN VERFRAAIING VAN DE WERKPLAATSEN

8.9.1 RISICOANALYSE

8.9.1.1 HOE VER STAAT DE RISICOANALYSE?

In de risicoanalyse maken 201 (201 in 2011) arbeidsmiddelen deel uit van de inventarislijst. Van de oorspronkelijke 1189 (1189 in 2011) risico's zijn er al 99 of 8% (8% in 2011) 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.

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
algemeen	35	162
werken in de schrijnwerkerij	22	140
verblijven in het atelier	17	100
installeren sanitair	16	64
kantoorbediendewerk	15	92
afbraakwerken	12	114
metselen	11	59
tuinieren	9	69
laden en lossen	8	38
herstellen houtconstructies	7	39
herstellen elektriciteit	4	12
herstellen hellende daken	4	21
behandelen gevels	3	29
herstellen platte daken	3	26
herstellen schrijnwerkbeslag	3	12
ontstoppen afvoerleidingen	3	16
schoonmaken	3	12
verplaatsingen op de weg	3	21
dichten kelders	2	4
herstellen leidingen (water, gas)	2	4
herstellen pleisterwerk	2	6
onderhouden wagen	2	3
schilderwerken	2	16
decoratie en interieurwerken	1	
herstellen goten	1	1
herstellen smeedwerk	1	7
herstellen vloeren	1	
leegmaken woning	1	5
nazichten in een woning	1	18
ontkalken toevoerleidingen	1	5

37 handelingen	Arbeidsmiddelen	Risico's
ontstoppen schoorstenen	1	
Plaatsen garagepoort	1	3
plaatsen faience	1	8
plaatsen glas	1	10
reinigen putten	1	6
werftoezichter	1	15
onbepaald		52
	201	1189

8.9.1.2 HOE VER STAAT DE RISICO-EVALUATIE ?

De risico-evaluatie is ongeveer voor 97% afgewerkt. Deze evaluatie is noodzakelijk zodat men een rangschikking kan maken van de risico's. Als hulpmiddel bij de evaluatie past de preventieadviseur de Kinney-methode toe. De Kinney-methode is vermoedelijk de meest gebruikte methode voor het indelen van de risico's. De methode van Kinney gaat ervan uit dat een risico 3 parameters heeft.

Waarschijnlijkheid:	de kans op het optreden van een ongewenst gevolg of schade bij afwezigheid van maatregelen en voorzieningen
Blootstelling:	de duur van de blootstelling aan het risico, waarbij men onderscheid maakt tussen enerzijds de duur of frequentie van de blootstelling en anderzijds het aantal blootgestelde personen.
Ernst:	de grootte van de schade die kan ontstaan

De risicograad, bepaald door het product van deze 3 parameters, maakt het mogelijk de gevaren te rangschikken. Zo krijgt men 5 risicoklassen. Deze risicoclassificatie omschrijft men als volgt.

Risicoklassen	Risicograad	
	Min	Max
Zeer hoog risico, stopzetten van de werken overwegen	400	
Hoog risico, onmiddellijk verbetering vereist	200	400
Belangrijk risico, verbetering vereist	70	200
Risico mogelijk, aandacht vereist	20	70
Risico, misschien aanvaardbaar	0	20

De kwantiteit van de risico's is niet van doorslaggevende aard maar de kwaliteit namelijk de risicograad volgens de Kinney-methode zal bepalen welke risico's voorrang krijgen bij de behandeling.

In de 2 tabellen hieronder is een rangschikking gemaakt van de hoogste risicograden per risicotype. Hierbij zijn bij 3 risicotype's nog onmiddellijk verbeteringen vereist. Deze verbeteringen krijgen momenteel de hoogste prioriteit.

Risicotype	Risico-evaluatie
valgevaar	270
brand- en ontploffingsgevaar	252
inademingsgevaar	150
breekgevaar	126
gevaar bij contact	126
klemgevaar	126
meesleurgevaar	126
algemeen gevaar	126

snijgevaar	126
stootgevaar	126
verwondingsgevaar	126
gevaar voor kneuzen	108
Lawaai	108
Pletgevaar	108
slechte houding	108
werken met schermen	100
direct aanrakingsgevaar	100
verbrandgevaar	84
Glijgevaar	63
gevaarlijk voor milieu	60
Hygiene	60
indirect aanrakingsgevaar	54
thermisch gevaar	36

8.9.2 RISICOBEBEERSING

8.9.2.1 PERIODIEKE VERGADERING VEILIGHEID

De betrokkenheid van de arbeiders is vergroot door de vergadering veiligheid telkens te laten bijwonen door minstens één arbeider.

Rekening houdend met de rangschikking van de risico's zal de preventieadviseur periodiek voorstellen doen waar een vermindering van een risico kan gebeuren.

In de vergadering veiligheid bespreekt men de agendapunten. Hieruit volgt een beslissing. Na goedkeuring van het verslag van de vergadering veiligheid onderneemt men de nodige acties en controleert de preventieadviseur nadien.

In 2012 zijn er geen vergaderingen veiligheid geweest. Er waren dan ook geen agendapunten

8.9.3 NETWERKVORMING

De preventieadviseur heeft in 2012 geen bedrijfsbezoeken uitgevoerd.

8.9.4 DE EXTERNE DIENST PREVENTIE EN BESCHERMING

8.9.4.1 MEDISCHE ONDERZOEKEN

In 2012 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.

Voornaam	Achternaam	Ploeg	Geb.datum	Geslacht	M.O.datum
Heidi	Lefevre	schoonmaaksters	20/04/1966	Vrouw	25/10/2012
Kris	Vulsteke	kantoorbedienden	16/02/1969	Man	12/10/2012
An	Callemeijn	schoonmaaksters	10/04/1981	Vrouw	25/09/2012
Carine	Cardoen	schoonmaaksters	16/02/1964	Vrouw	25/09/2012
Carl	Vlieghe	kantoorbedienden	18/01/1966	Man	25/09/2012
Dieter	De Weduwe	kantoorbedienden	15/07/1967	Man	25/09/2012
Dries	Vandewalle	kantoorbedienden	8/07/1978	Man	25/09/2012

Voornaam	Achternaam	Ploeg	Geb.datum	Geslacht	M.O.datum
Gudrun	Bauwens	kantoorbedienden	3/05/1974	Vrouw	25/09/2012
Inge	Van Gheluwe	kantoorbedienden	28/05/1972	Vrouw	25/09/2012
Klaartje	Dejonghe	schoonmaaksters	8/01/1985	Vrouw	25/09/2012
Koen	Ingels	toezichters (bedienden)	25/04/1970	Man	25/09/2012
Kris	Rondelé	schrijnwerkers/timmerlieden		Man	25/09/2012
Nadine	Proot	schoonmaaksters	7/10/1966	Vrouw	25/09/2012
Sammy	Naessens	kantoorbedienden	15/02/1983	Vrouw	25/09/2012
Sharlene	Seys	kantoorbedienden	29/01/1990	Vrouw	25/09/2012
Tanja	Vandeputte	kantoorbedienden	17/11/1970	Vrouw	25/09/2012
Carine	Decleir	schoonmaaksters	18/03/1965	Vrouw	12/09/2012
Christ	Maertens	schilderwerken	12/05/1972	Man	12/09/2012
Didier	Vanderperre	schilderwerken	1/11/1969	Man	12/09/2012
Dieter	Vanderperre	schilderwerken	31/08/1986	Man	12/09/2012
Fabian	De meyer	metsers/vloerders/dak	2/08/1962	Man	12/09/2012
Kris	De Witte	schrijnwerkers/timmerlieden	28/01/1967	Man	12/09/2012
Mario	Decoene	schilderwerken	27/10/1968	Man	12/09/2012
Noël	Cornette	metsers/vloerders/dak	25/12/1965	Man	12/09/2012
Patrick	Boudry	huishoudhouders	2/01/1960	Man	12/09/2012
Peter	De Loose	loodgieters/elektriciens	15/04/1971	Man	12/09/2012
Roby	Dedrie	loodgieters/elektriciens	29/03/1963	Man	12/09/2012
Ronny	Verpoucke	schilderwerken	4/11/1954	Man	12/09/2012
Yvan	Bouten	metsers/vloerders/dak	16/10/1958	Man	12/09/2012

8.9.4.2 BEDRIJFSBEZOeken VAN PROVikMO

In 2012 zijn er geen bedrijfsbezoeken geweest.

8.9.4.3 VEILIGHEIDSKeurINGEN DOOR EXTERNE AANNEMERS

In 2012 zijn er 10 typekeuringen uitgevoerd door externe aannemers.

Toestellen	Periodiciteit	Uitgevoerd
46 liften	Jaarlijks	Ja
227 brandblustoestellen	Jaarlijks	Ja
28 brandhaspels	Jaarlijks	Ja
1 pressmachine	Jaarlijks	Nee
1 rolstelling en 27 ladders	Jaarlijks	Ja
1 kettingtakel, treklier en 1 ketting en 5 hijsbanden	jaarlijks, aanvaard door Van Hemelen	Nee
3 oprolhaspels, 5 verlengkabels en 1 licht	Jaarlijks	Nee
17 EHBO verbandkisten	Jaarlijks	Nee
2 verwarmingsinstallaties	jaarlijks	Nee
8 wagens, 5 vrachtwagens en 2 aanhangwagens	jaarlijks	Ja

8.9.5 ALLERLEI

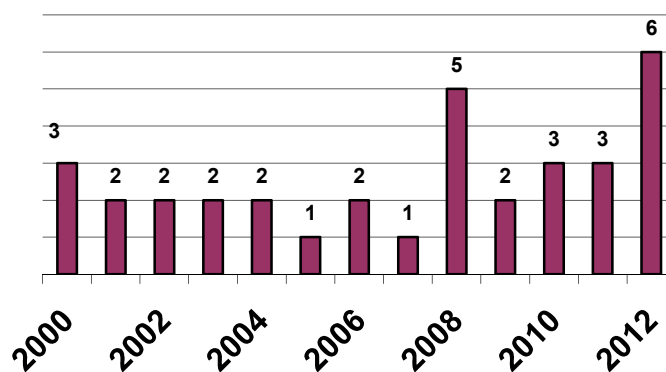
8.9.5.1 ARBEIDSONGEVALLEN

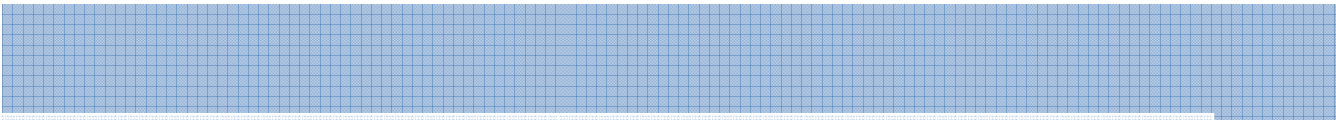
In 2012 zijn er 5 (3 in 2011) arbeidsongevallen gebeurd, waarvan 1 met mogelijks blijvende ongeschiktheid.

Een overzicht van de arbeidsongevallen in 2012 is als volgt:

Werknemer	Ploeg	A/B	Datum	Tot	Letsel
Heidi Lefevre	schoonmaakster	Arb	5/10/2012	5/10/2012	verbranding op armen en benen
Bieke Ver Eecke	toezichter	Bed	10/07/2012	6/08/2012	val met de fiets
Christ Maertens	schilder	Arb	4/05/2012	5/05/2012	peesscheur in rechter pols
Carine Cardoen	schoonmaakster	Arb	19/04/2012	2/05/2012	pijn in de rug bij uitgieten emmer water
Thera Brugghe	toezichter	Bed	21/02/2012		rechter polsfractuur door struikelen

Aantal Ongevallen





FINANCIEEL

9 FINANCIËEL

9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2011 EN 31.12.2012

	2011	2012
Gebouwen	€ 241.846.440,56	€ 286.214.723,38
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 5.589.011,00	€ 10.657.794,05
Administratieve en comm.gebouwen	€ 152.336,16	€ 2.520.271,67
Installaties centrale verwarming	€ 10.641.576,47	€ 12.489.659,63
Liften	€ 244.032,73	€ 546.476,42
Waterverwarmers	€ 708.641,05	€ 724.168,77
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.020.074,04	€ 1.020.074,04
SUBTOTAAL	€ 260.313.943,91	€ 314.284.999,86
Afschrijvingen	- € 51.815.805,72	- € 58.505.440,65
SUBTOTAAL	€ 208.498.138,19	€ 255.779.559,21
Onbebouwde gronden	€ 28.935.071,47	€ 26.645.312,94
Bebouwde gronden	€ 30.404.192,89	€ 35.908.871,74
TOTALE BOEKWAARDE	€ 267.837.402,55	€ 318.333.743,89

9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 22.177.896,89 (€ 37.758.632,31 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 90 projecten :

Rumbeke, St. Rochusstraat fietsenberging	€ 5.220,23
Roeselare, O.L.Vrouwestraat St.Hubrechtstraat	€ 2.118.794,78
Beselare, Geluwestraat 8 w 2 app vervangingsbouw	€ 65.874,82
Roeselare, Ardooisestwg Mandellaan 19 appverv.bouw	€ 2.728,75
Roeselare, St.Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 152.562,99
Ardooie, Eekhoutstraat 31-33 fase 2 – 10 w nieuwbouw	€ 6.796,54
Diksmuide, Lange Veldstraat 24 w nieuwbouw	€ 21.901,53
Roeselare, Collievijverpark fase 2 – app vervangingsbouw	€ 269.209,85
Zonnebeke, Hof van Brabant	€ 24.720,63
Zonnebeke, Langemarkstraat Albertstraat 25 huur	€ 40.809,79
Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg	€ 545.049,36
Diksmuide, Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 532,34
Rumbeke, BLP Maria Linde – 16 app	€ 41.635,83
Staden, St.Jansstraat – 16 app	€ 331.681,59
Rumbeke, Dweersstraat fase 2 – 28 app nieuwbouw	€ 156.314,15
Poelkapelle, Kapelmeers – 10 w	€ 24.867,59
Houthulst, Kerkstraat Printaniastraat	€ 832.932,29
Oudenburg, Ettelgemsestraat 34 sen.app. 4 nieuwbouw	€ 13.929,89
Lichtervelde, Statiestraat De Hoop 9 app nieuwbouw	€ 122.894,59
Lichtervelde, E.Claeslaan fase E – 7 huur	€ 25.293,60
Staden, Blommenwijk fase 1	€ 1.092.602,40
Torhout, Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 nieuwbouw	€ 61.811,90

Moorslede, Gentstraat – 19 huur	€ 5.008,70
Torhout, Amazonestraat 18 huur	€ 24.169,24
Torhout ,Elbestraat 10 woningen	€ 3.025,00
Oostnieuwkerke, Slijperstraat Spanjestaat 10 huur	€ 26.590,10
Roeselare, Gitsestraat Bobijnstraat 18 w vervangingsbouw	€ 2.396.573,26
Roeselare, Meiboomkwartier 29 w renovatie + 8 w vervangingsbouw	€ 2.702.274,92
Roeselare, Noordpark 48 app vervangingsbouw	€ 2.976.012,83
Torhout, koer van Thuyne – 36 app	€ 1.887,60
Zarren, Stadenstraat De Kring – 2 app + 12 w	€ 75.139,20
Roeselare, St.Elooisplein hellend vlak	€ 72.227,71
Poperinge, Bellestraat – 9 w + 6 app	€ 46.733,47
Lichtervelde, F.TimmermanslaanMarietje – 4 w nieuwbouw	€ 22.057,31
Langemark, Boterbloemstraat Vanderjeugt – 11 w	€ 14.125,30
Oostnieuwkerke, Noordstraat 20 renovatie	€ 2.432,50
Langemark, Kerkstraat Madonna 10 woningen	€ 1.148.127,95
Houthulst, St.Hubertusstraat 16 en 18 – renovatie	€ 363.889,93
Staden, Blommenwijk fase 2	€ 30.283,26
Rumbeke, Knokuilstraat 40 app nieuwbouw	€ 2.881,31
Koekelare, De Mokker Tuinwijk 26-44 – 12 woningen	€ 8.344,30
Oostnieuwkerke, Engels Hof 6 w vervangingsbouw	€ 20.612,35
Torhout, Leopoldstraat 4 w renovatie	€ 15.862,17
Meulebeke, Astridlaan Kerkemeersen fase 1 – 46 app	€ 43.720,60
Zonnebeke, Guido Gezellelaan 6 w	€ 9.782,41
Roeselare, Brugsesteenweg 69-71 – 28 app nieuwbouw	€ 2.831.153,47
Oostnieuwkerke, Noordstraat 10 renovatie	€ 2.140,28
Emelgem, Prinsessestraat Kouterweg 6 huur	€ 14.910,98
Hooglede, Amersveldestraat 75 – 4 app nieuwbouw	€ 12.936,42
Torhout, Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat – 23 w renov	€ 34.958,18
Dadizele, Kapelleveld fase 2 – 23 huur	€ 12.022,88
Emelgem, Prinsessestraat klooster 31 app nieuwbouw	€ 81.503,50
Meulebeke, Kerkemeersen fase 2 – 24 app	€ 24.577,96
Emelgem, Prinsessestraat CBO 31 app	€ 660,67
Gits, Bruggesteenvweg Stationsstraat – 14 huurapp	€ 51.401,69
Roeselare, Rijselstraat Meensesteenweg	€ 481.979,78
Ledegem, Stationsstraat 3 app vervangingsbouw	€ 1.442,48
Roeselare, Rijselstraat 24 – 9 app vervangingsbouw	€ 30.866,72
Poperinge, Korte Reningelststraat 10 en 32 vervangingsbouw	€ 92.870,72
Roeselare, Sparstraat – 23 w renovatie	€ 50.440,99
Koekelare, afbraak Tuinwijk 14	€ 7.459,27
Ledegem, Stationsstraat 37 – slopen café De Zon	€ 9.945,68
St.Eloois-Winkel, Tuileboomstraat	€ 2.766,04
Roeselare, Dumont Wyckhuysse fase 2 a	€ 5.887,35
Roeselare, ArdoisesteenvwegKoorstraat fase 2	€ 89.075,19
Roeselare, Achiel Denysstraat fietsenberging	€ 7.411,25
Beselare, Kerkplein 6 huurappartementen	€ 715,50
Roeselare, Koorstraat 21 – 4 huurwoningen	€ 14.278,00
Roeselare, Rodenbachwijk fase V – Sneyssensstraat 36 w	€ 105.002,70
Hooglede, Kleine Stadenstraat 20 huur	€ 714,69
Rollegem-Kapelle, Bogaardwegel 4 huurw	€ 15.621,45
Meulebeke, Tuinwijk 4 huurw vervangingsbouw	€ 10.107,66
Staden, Sint-Jansstraat 16 sloop	€ 2.891,65
Ichtegem, Abdijstraat St.Bertinuslaan 4 huurw	€ 1.309,45
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (elektriciteit)	€ 110.994,25
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (lift)	€ 31.496,83
Moorslede, Passendaalsestraat 8 huurw	€ 25.489,58
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (hvac-brandbestrijding)	€ 576.636,78
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (afwerking)	€ 756.841,69
Meulebeke, Bonestraat 30 aanleunappartementen	€ 1.288,65
Roeselare, Spanjestaat J.Lagaelaan – 21 huurapp	€ 1.117,41
Roeselare, Spoelstraat 22 woningen	€ 133,10
Diksmuide, Tuinwijk fase 2 – 12 huurapp	€ 514,25
Roeselare, Ardoisestwg Mandellaan fase IV – 44 w	€ 13.323,83

Poperinge, Bellestraat sloop 8 bestaande woningen	€ 2.924,40
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (omgevingswerken)	€ 256.476,56
Diksmuide, cv-installatie 18 woningen	€ 81.295,11
Zonnebeke, cv-installatie 50 woningen	€ 56.777,84
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (los meubilair)	€ 184.584,12
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (telefonie)	€ 26.872,25
Roeselare, Groenestraat herinrichting burelen (hardware)	€ 86.879,53
TOTAAL	€ 22.177.896,90

9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Ruiselede, Ommegangstraat – 17 koopwoningen	€ 2.291.498,40
Staden, Blommenwijk fase F – 16 koopwoningen	€ 1.206.573,93
Torhout, Amazonestraat fase 2 – 4 koopwoningen	€ 5.002,99
Zonnebeke, Langemarkstraat – 24 koopwoningen	€ 7.753,14
Ruiselede, Ommegangstraat – 16 koopwoningen	€ 368.812,36
Staden, Blommenwijk fase F 2 – 1 koopwoning	€ 2.085,63
Wielsbeke, Boffonstraat – 7 koopwoningen	€ 11.418,52
Lichtervelde, E.Claeslaan fase F – 5 koopwoningen	€ 18.779,11
Moorslede, Gentsestraat – 22 koopwoningen	€ 4.793,01
Dadizele, Kapelleveld fase 2 – 10 koopwoningen	€ 3.741,33
Oostrozebeke, Ettingen – 12 koopwoningen	€ 22.335,75
Oostrozebeke, Palingstraat – 25 koopwoningen	€ 3.815,00
Ooigem, Voetweg – 8 koopappartementen	€ 35.674,71
Oostnieuwkerke, Slijperstraat – 11 koopwoningen	€ 13.429,34
Emelgem, Prinsessestraat – 6 koopwoningen	€ 9.242,33
St.Eloois-Winkel, De Hoogte – 6 koopwoningen	€ 24.036,45
Roeselare, Dumont Wyckhuyse fase 2 a – 40 koopwoningen	€ 91.885,34
Torhout, Seinestraat – 6 koopwoningen	€ 177,62
Zarren, Stadenstraat De Kring – 6 koopwoningen	€ 7.105,89
Gits, Stationsstraat – 14 koopappartementen	€ 59.473,01
Hooglede, Kleine Stadenstraat – 20 koopwoningen	€ 590,65
Ardoeie, Eekhoutstraat fase 2 – 10 koopwoningen	€ 14.639,52
Zonnebeke, Guido Gezellelaan – 6 koopwoningen	€ 2.445,74
Roeselare, ArdoisesteenvwegKoornstraat fase 2	€ 16.401,04
Roeselare, Collievijverpark fase 3 – 7 koop	€ 795,00
TOTAAL	€ 4.364.194,27

9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Poperinge, Sint Andrieshof 12 w	€ 1.110.543,22
St.Eloois-Winkel, Tuileboomstraat 8 w	€ 657.228,94
Rollegem, Leliestraat 7 w	€ 120.982,42
Meulebeke, Goet te Potente – 22 w	€ 470.148,64
Staden, Wankaerdelaan fase 2 – 6 w	€ 843.757,24
Meulebeke, Kerkemeersen fase 2 – 11 w	€ 1.802.425,75
TOTAAL	€ 5.005.086,21

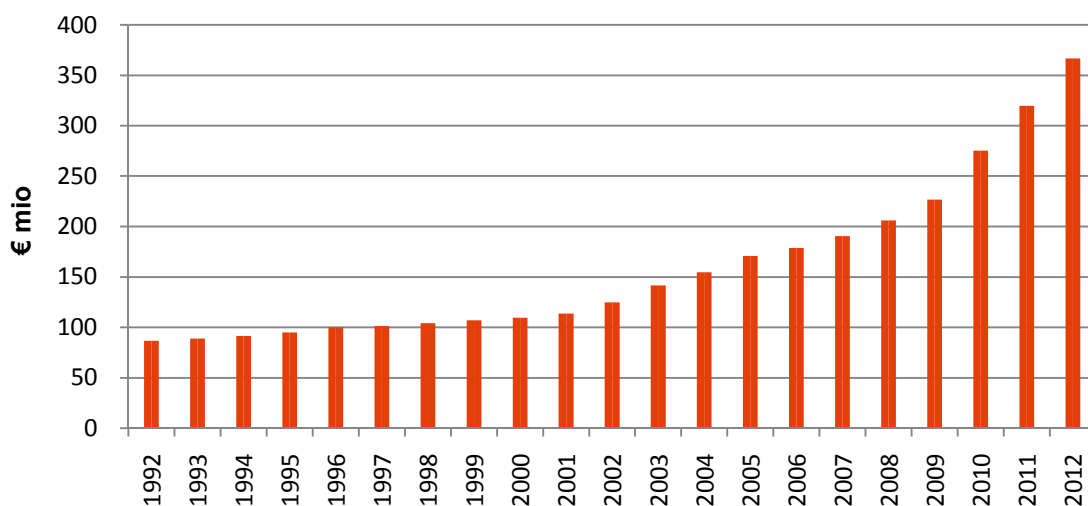
9.2 BEHEERSVERGOEDING VOOR DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN

De vergoeding die De Mandel aan de VMSW betaalde als honorering van de beheersprestaties bedroeg voor 2012 € 296.043,88.

9.3 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1992-2012

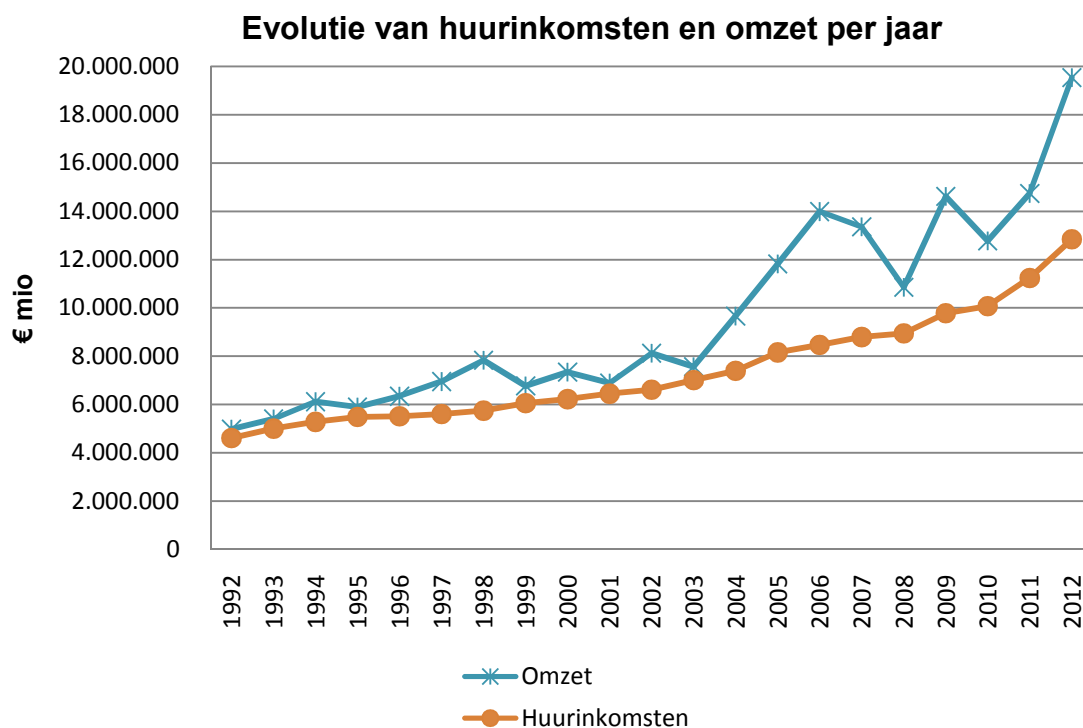
jaar	balanstotaal
1992	€ 86.807.510,50
1993	€ 88.973.469,02
1994	€ 91.345.415,01
1995	€ 95.035.103,81
1996	€ 99.943.306,75
1997	€ 101.336.790,62
1998	€ 104.269.941,60
1999	€ 106.998.715,29
2000	€ 109.677.968,83
2001	€ 113.654.679,08
2002	€ 124.628.209,55
2003	€ 141.603.477,59
2004	€ 154.507.615,91
2005	€ 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
2012	€ 366.626.228,29

Evolutie balanstotaal



9.4 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1992-2012

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
2012	€ 19.530.394,87	€ 12.838.545,89



9.5 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2012

Het resultaat van het boekjaar 2012 bedraagt - € 291.323,33. Na een klein positief resultaat vorig jaar, toont de jaarrekening van De Mandel opnieuw een negatief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
1992	€ 888.974,27
1993	€ 1.711.676,53
1994	€ 1.750.865,64
1995	€ 1.775.131,30
1996	€ 433.064,34
1997	€ 499.920,77
1998	€ 1.361.883,50
1999	€ 1.289.957,61
2000	€ 1.092.349,61
2001	€ 783.720,33
2002	€ 408.358,07
2003	€ 1.103.950,19
2004	€ 902.002,37
2005	€ 2.114.208,18
2006	€ 1.681.285,87
2007	€ 2.573.975,65
2008	€ 550.662,28
2009	-€ 143.248,86
2010	-€ 635.088,95
2011	€ 33.217,11
2012	-€ 291.323,33

9.5.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2011	2012	2012 tov 2011
UITGAVEN			
Handelsgoederen	€ 2.008.791,78	€ 4.386.735,71	€ 2.377.943,93
Diensten en diverse goederen	€ 3.194.443,07	€ 4.534.147,17	€ 1.339.704,10
Bezoldigingen en sociale lasten	€ 2.284.989,67	€ 2.319.675,95	€ 34.686,28
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen	€ 5.346.493,72	€ 7.029.560,30	€ 1.683.066,58
Andere bedrijfskosten	€ 1.018.505,44	€ 1.166.586,95	€ 148.081,51
Financiële kosten	€ 3.200.467,90	€ 3.369.762,39	€ 169.294,49
Uitzonderlijke kosten	€ 164.123,35	€ 195.883,19	€ 31.759,84
INKOMSTEN			
Omzet	€ 14.733.877,83	€ 19.530.394,87	€ 4.796.517,04
Geactiveerde interne productie	€ 200.734,29	€ 213.559,14	€ 12.824,85
Andere bedrijfsopbrengsten	€ 1.216.576,43	€ 1.270.070,09	€ 53.493,66
Financiële opbrengsten	€ 558.228,35	€ 713.497,02	€ 155.268,57
Uitzonderlijke opbrengsten	€ 1.939.156,82	€ 653.700,16	-€ 1.285.456,66

9.5.1.1 HANDELSGOEDEREN

Hierin zitten de bouwactiviteiten en de verkopen van de koopwoningen. Op moment van opbouw hebben ze geen invloed op het resultaat. Pas wanneer de woningen verkocht worden, komen ze terug in het resultaat via de voorraadwijzigingen.

In 2012 verkocht De Mandel 34 sociale koopwoningen tegenover 17 in 2011. Dit verklaart meteen de stijging.

9.5.1.2 DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN

Dit onderdeel van de uitgaven bevat o.a. kantoor en administratiekosten, onderhoud en herstellingen, verbruikskosten water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten en kosten van akten en gerechtskosten. De grootste stijging zit bij de onderhoudskosten. In 2012 werd ruim 1 miljoen euro uitgegeven aan groot onderhoud van het patrimonium.

9.5.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

We merken een lichte stijging in de personeelskosten. In tegenstelling tot andere jaren is er geen stijging in de personeelsbezetting. De lichte stijging is uitsluitend te wijten aan de indexatie en de tweejaarlijkse verhoging van de weddeschalen van de bedienden.

9.5.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

Grote stijging door de grote toename van de materiële vaste activa. In 2012 werden ongeveer 360 woongelegenheden opgeleverd en evenveel garages en/of parkeerplaatsen. De afschrijvingen van de installaties, machines, meubilair en rollend materieel zijn lichtjes gedaald. Er werden 13 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 88.000 euro. De voorziening voor groot onderhoud voor de komende vijf jaar werd verminderd met 25.000 euro.

9.5.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Deze steeg met 150.000 euro, wat logisch is gezien de toename van het patrimonium.

9.5.1.6 FINANCIËLE KOSTEN

De intresten verbonden aan schulden stegen met 65.000 euro en er werden 100.000 euro minder intercalaire intresten geactiveerd. Dit zorgt voor een stijging van de financiële kosten van ongeveer 165.000 euro.

9.5.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN

Naast de uitzonderlijke afschrijvingen (uitboeken vernieuwde verwarmingsketels 60.000 euro) is de stijging bijna uitsluitend te wijten aan het archeologisch onderzoek in de Ettelgemsestraat te Oudenburg (120.000 euro).

9.5.1.8 OMZET

De oorzaak van de aanzienlijke stijging is te verklaren door de stijging van het huurpatrimonium. Dit zorgt uiteraard voor een stijging van de huurinkomsten. Daarnaast heeft De Mandel in 2012 dubbel zo veel koopwoningen verkocht in vergelijking met 2011 (34 tegenover 17). De verkoopopbrengsten van koopwoningen zijn een onderdeel van de omzet.

9.5.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE

Stijging die te verklaren is door een toename van het aantal lopende werven. Daarnaast wordt het timemanagement van de werftoezichters beter opgevolgd in vergelijking met vorige jaren.

9.5.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Deze categorie omvat o.a. huursubsidies en tegemoetkomingen DomusFlandria (lichte daling), vergoeding leningen VMSW (lichte stijging), recuperatie van kosten (lichte daling) verkoop aanbestedingsdossiers koopwoningen (lichte stijging), schadevergoedingen verzekeringsmaatschappijen en voortijdige verkopen (daling), correcties op te innen subsidies (stijging)

9.5.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN

Stijging van ongeveer 150.000 euro te wijten aan het nieuwe financieringssysteem FS 3 waar gebruik gemaakt wordt van negatieve intresten (-1%) wat ons voor 2012 ongeveer 80.000 euro opbrengt. Daarnaast was er een rechtzetting voor onterecht aangerekende rente op voorfinanciering van leningen (90.000 euro). De intresten op de gewone rekening-courant bij de VMSW en andere banken zijn gedaald met 20.000 euro.

9.5.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

In de loop van 2012 werden slechts 8 huurwoningen verkocht (tegenover 16 in 2011). De verkoopopbrengsten van huurwoningen worden beschouwd als uitzonderlijke opbrengsten. De beperkte verkoop van huurwoningen verklaart de daling van de uitzonderlijke opbrengsten met 1.100.000,00 euro. Daarnaast werden minder premies ontvangen (200.000 euro).



ALGEMENE VERGADERING

10 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten

10.1 GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING

Overeenkomstig artikel 30 van de Statuten moet de gewone Algemene Vergadering plaats vinden op de laatste dinsdag van de maand april volgend op het afgesloten boekjaar om achttien uur op de plaats zoals in de oproepingsbrief zal worden vermeld, om het verslag te horen over de toestand van de vennootschap, kennis te nemen van de jaarrekening die ter goedkeuring wordt voorgelegd en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en aan de commissaris te verlenen kwijting.

De jaarrekening, het verslag van de Raad van Bestuur en de kandidaturen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der leden op **23 april 2013 om 18.00 uur**.

10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2012, 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 2012, worden ter goedkeuring voorgelegd.

10.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de BVBA Van Cauter – Saeys, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2012.

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 2012.

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 2012.

10.7 AANVAARDEN NIEUWE AANDEELHOUDERS

Mevrouw Antoinette Verfaillie heeft zich kandidaat gesteld om 20 aandelen te kopen en hiermee privaat aandeelhouder te worden van De Mandel.

In zitting van 22 januari 2013 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN

Per schrijven van 25 maart 2013 verzocht de Landelijke Gilde te Ledegem om de 20 aandelen van De Mandel die zij als aandeelhouder bezitten, terug door De Mandel te laten inkopen.

In zitting van 9 april 2013 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

10.9 OVERNAME VAN AANDELEN

In 2012 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan een andere persoon

10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT

In 2012 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan BVBA Van Cauter – Saeys buiten het mandaat van commissaris.

10.11 BENOEMEN NIEUWE BESTUURDERS INGEVOLGE DE NIEUWE SAMENSTELLINGEN VAN DE GEMEENTEBESTUREN SEDERT 1 JANUARI 2013

Ten gevolge van de nieuwe samenstelling van de gemeentebesturen werden voor de gemeenten Torhout, Ardoorie, Izegem, Poperinge, Tielt en Roeselare nieuwe bestuurders voorgedragen. Dit zijn:

de heer Hans Blomme	voor de stad Torhout ter vervanging van mevrouw Rita Dewulf
de heer Pieter Callens	voor de gemeente Ardoorie ter vervanging de heer Jan Deceuninck
Mevrouw Linda Devisch	Voor de gemeente Ardoorie ter vervanging van de heer Patrick Demuynck
Mevrouw Sibille Vandeputte	voor de stad Izegem ter vervanging van de heer Kurt Grymonprez
Mevrouw Loes Vandromme	voor de stad Poperinge ter vervanging van de heer Christof Dejaegeher
de heer Vic Verbrugge	voor de stad Tielt ter vervanging van mevrouw Lieve Verheye - Vandevelde
mevrouw Brigitte Tailleu – Depoorter	voor de stad Roeselare ter vervanging van mevrouw Griet Coppé
mevrouw Ria Vanzielegem	voor de stad Roeselare ter vervanging van mevrouw Gina Vanhuyse
de heer Filiep Bouckenoghe	voor de stad Roeselare ter vervanging van mevrouw Antoinette Vansteenkiste – Verfaillie
de heer Pol Vandenbulcke	voor de stad Roeselare ter vervanging van de heer Abdelaziz Charkaoui

Ten gevolge van de nieuwe samenstelling van de provincieraad werd voor de Provincie West-Vlaanderen een nieuwe bestuurder voorgedragen. Dit is:

- de heer Christof Dejaegher ter vervanging van de heer Pol Vandenbulcke

Mevrouw Michèle Hostekint blijft bestuurder voor de stad Roeselare.

De heer Eric De Keyser blijft bestuurder voor de stad Diksmuide.

De heer Luc Vullers blijft bestuurder voor de gemeente Meulebeke.

De heer Jacky Verhoye blijft bestuurder voor de gemeente Wingene.

De heer Geert Depondt blijft bestuurder voor het OCMW van Roeselare.

Overeenkomstig artikel 15 van de statuten, dat bepaalt dat het mandaat van de bestuurders die de Provincie, de Gemeente en het Openbaar Centrum voor maatschappelijk welzijn vertegenwoordigen, van ambtswege vervalt op vraag van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, werden de hierboven genoemde voorgedragen bestuurders vanaf de eerste vergadering volgend op de schriftelijke kennisgeving uitgenodigd.

Op die vergaderingen werden zij voorlopig aanvaard in afwachting van de definitieve benoeming op de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Hans Blomme tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 februari 2013 om het mandaat te voleindigen van mevrouw Rita Dewulf dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2014.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Pieter Callens tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 februari 2013 om het mandaat te voleindigen van de heer Jan Deceuninck dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2016.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van mevrouw Linda Devisch tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 februari 2013 om het mandaat te voleindigen van de heer Patrick Demuyne dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2014.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van mevrouw Sibille Vandeputte tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 februari 2013 om het mandaat te voleindigen van de heer Kurt Grymonprez dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2013.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van mevrouw Loes Vandromme tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van de heer Christof Dejaegher dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2014.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Vic Verbrugge tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van mevrouw Lieve Verheyde - Vandeveldt dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2014.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van mevrouw Brigitte Tailleur - Depoorter tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van mevrouw Griet Coppé dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2017.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van mevrouw Ria Vanzieleghem tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van mevrouw Gina Vanhuyse dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Filiep Bouckenooghe tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van mevrouw Antoinette Vansteenkiste- Verfaillie dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Pol Vandenbulcke tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van de heer Abdelaziz Charkaoui dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2015.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de voorlopige benoeming van de heer Christof Dejaegher tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 maart 2013 om het mandaat te voleindigen van de heer Pol Vandenbulcke dat een einde neemt op de Algemene Vergadering van 2017.

10.12 BENOEMEN NIEUWE BESTUURDERS INGEVOLGE BESLISSING BOERENBOND ROESELARE

De heer Luc Decaigny is namens Boerenbond Roeselare (privaat aandeelhouder van De Mandel) lid van de raad van bestuur van De Mandel.

De heer Luc Decaigny is gemandateerd tot de algemene vergadering van 2013.

Per schrijven van 31 januari 2013 wenst Boerenbond Roeselare een bestuurswissel door te voeren. Zij wensen vanaf de algemene vergadering van 2013 een nieuwe vertegenwoordiger aan te duiden als bestuurder, met name de heer Gorik Dochy.

De raad van bestuur gaf positief advies aan deze kandidatuur in de vergadering van 26 februari 2013.

De Algemene Vergadering bekrachtigt met eenparigheid van stemmen de benoeming van de heer Gorik Dochy tot bestuurder ingevolge de beslissing van de raad van bestuur d.d. 26 februari 2013 in vervanging van de heer Luc Decaigny

10.13 BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT

Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders :

Mevrouw Michèle Hostekint als vertegenwoordiger van de stad Roeselare

De heer Gilbert Decloedt als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders

Mevrouw Sibille Vandeputte als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

De heer Norbert Sagaert als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders

De heer Gorik Dochy als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders.

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 2018:

Mevrouw Michèle Hostekint als vertegenwoordiger van de stad Roeselare

De heer Gilbert Decloedt als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders

Mevrouw Sibille Vandeputte als vertegenwoordiger van de andere gemeenten

De heer Norbert Sagaert als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders

De heer Gorik Dochy als vertegenwoordiger van de private aandeelhouders.

Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders.

De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw ongevuld te laten.

10.14 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT

10.14.1 GEWESTELIJKE SOCIALE CORRECTIE

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe NFS2-systeem (2008), heeft De Mandel, als enige maatschappij, heel sterk geïnvesteerd in nieuwe projecten en in de aankoop van goede woningen, gefinancierd met NFS2-leningen.

Uit de financiële planning van De Mandel blijkt echter reeds jaren dat dit systeem zorgt voor sterke tekorten voor de maatschappij. Structurele tekorten die niet zullen opgelost worden door het nieuwe FS3-financieringssysteem aangezien dit nieuwe systeem enkel geldt voor de nieuwe projecten.

De Mandel wordt met andere woorden in de nabije toekomst sterk afhankelijk van de GSC, de Gewestelijk Sociale Correctie.

Bij brief van 14 november 2012 heeft de VMSW een berekeningsnota bezorgd van de definitieve GSC voor het referentiejaar 2011 aan alle betrokken maatschappijen.

Die berekeningsnota gaf aan dat, tegen alle verwachtingen in, De Mandel geen definitieve GSC voor het referentiejaar 2011 mag verwachten (verschil tussen theoretische inkomsten en (genormeerde) uitgaven is volgens de berekening van de VMSW positief).

Dit betekent bovendien dat het voorschot op de GSC voor referentiejaar 2011, dat De Mandel reeds ontvangen had, dient teruggestort te worden.

De berekeningswijze van de GSC werd dus opnieuw aangepast met terugwerkende kracht, om de betaalbaarheid ervan voor de Vlaamse Overheid te garanderen, waardoor het weinig waarschijnlijk lijkt dat De Mandel gedurende de volgende jaren van de GSC zal kunnen gebruik maken.

10.14.2 NIEUW FINANCIERINGSSYSTEEM (FS3)

Het nieuwe financieringssysteem biedt een betere oplossing voor de toekomstige projecten, maar is zeker nog niet optimaal (zie ook aandachtspunten 2012).

Niettemin heeft De Mandel op vandaag een openstaand saldo NFS2-leningen van € 117 mio (zonder rekening te houden met de reeds toegekende financieringen, waarvan er nog geen opnames zijn gebeurd), waarvan er reeds € 80 mio geconsolideerd zijn. Voor al deze projecten blijft De Mandel gedurende de komende 33 jaar een verlies per woning hebben van gemiddeld € 2.000.

Het nieuwe systeem FS3 vangt dus de verliezen van alle deze lopende NFS2-leningen niet op. De GSC evenmin, zo blijkt. Enkel (een stuk van) de verliezen van de toekomstige projecten worden opgelost. Hierdoor zal De Mandel met een structureel tekort voor al haar projecten uit 2009-2010-2011 blijven kampen.

Geen enkele SHM heeft in die periode zoveel gebouwd en gekocht als De Mandel. Geen enkele SHM voelt dan ook deze problematiek zo zwaar aan als De Mandel.

10.14.3 NIEUWE KANTOREN GROENESTRAAT 224 TE ROESELARE

Sedert 28 januari 2013 zijn alle personeelsleden van De Mandel gehuisvest in de kantoren in de Groenestraat 224 te Roeselare. De bouw van deze kantoren betekent een belangrijke investering voor De Mandel.

10.14.4 RENOVIESTOP

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.

Ook voor het jaar 2013 blijft de renovatiestop gelden.

Er is (voorlopig) geen stop voor projecten met verdeelsleutel (nieuwbouw, vervangingsbouw eigen patrimonium, goede woningen, sociale last, CBO).

10.14.5 WINST BIJ VERKOOP VAN KOOPWONINGEN

Bij verkoop van koopwoningen is winst op grond enkel mogelijk bij gronden die reeds lang geleden aangekocht werden. De voorraad van deze gronden neemt jaarlijks sterk af en is bijna volledig benut. Nieuwe gronden dienen aan marktprijs gekocht worden en zullen bij verkoop zeker niet meer eenzelfde winst genereren.

10.15 CORPORATE GOVERNANCE

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance (transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid).

In 2012 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 67.783,32 (tegenover € 53.747,38 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 3.929,62 (tegenover € 2.957,58 vorig jaar).

De Algemene Vergadering neemt hiervan kennis.

10.16 WIJZIGING MAATSCHAPPELIJKE ZETEL DE MANDEL

De maatschappelijke zetel van De Mandel dient bij beslissing van de Algemene Vergadering gewijzigd worden van Botermarkt 30 te Roeselare naar Groenestraat 224 te Roeselare.

In zitting van 9 april 2013 gaf de raad van bestuur hierover positief advies.

10.17 INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN

Overeenkomstig artikel 23 van de statuten mag aan de bestuurders een zitpenning worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld. De Algemene Vergadering besliste in de vergadering van 24 april 2006 om de zitpenningen te bepalen op 171,17 euro, zowel voor de vergaderingen van de raad van bestuur als voor de vergaderingen van het directiecomité. Deze bedragen werden sedertdien niet geïndexeerd.

De raad van bestuur adviseerde in de vergadering van 26 maart 2013 tot de Algemene Vergadering om de zitpenningen jaarlijks te indexeren met 2% vanaf 1 januari 2014.



VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RvB

UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 9 APRIL 2013

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 2012 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 2012 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 2012 werd een bedrag van € 4.534.147,17 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.319.675,95.

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenaabeele
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 2012

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 2012, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van € 366.626.228 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen verlies van het boekjaar van € 291.323.

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 2012 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 4 april 2013.

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

