



INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL

	/	
INHOUDSTAFEL	3
0.	AFKORTINGEN	17
1.	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 2016	23
1.3.1	Voorzitter	23
1.3.2	Ondervoorzitter	23
1.3.3	Leden	23
1.3.4	Directiecomité op 31 december 2016	26
1.4	AANDEELHOUDERS	27
1.5	DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN	30
1.5.1	In vennootschappen	30
1.5.1.1	NV De Meiboom – Eigen Huis	30
1.5.2	In verenigingen zonder winstoogmerk	30
1.5.2.1	VVH	30
1.5.2.2	VLEM	30
1.5.2.3	SVK regio Roeselare	30
1.5.2.4	Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne – Diksmuide	30
1.5.3	In OCMW-verenigingen	31
1.5.3.1	Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI)	31
1.5.3.2	Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI)	31
1.5.4	In andere	31
1.5.4.1	West-Vlaamse Bouwmaatschappijen	31
1.5.4.2	Lokaal Woonoverleg	31
2	AANDACHTSPUNTEN IN 2016	35
2.1	DEFINITIEVE INDELING VOORTGANGSTOETS SOCIALE HUUR 2016 / SOCIAAL WOONBELEIDSCONVENANT	35
2.2	INVOERING VAN TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN	36
2.3	EEN EIGEN HUIS	36
2.4	FUSIES	37
2.5	DOORLOOPTIJD PROJECTEN	38
2.6	TOENAME LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN	38
3	BOUWACTIVITEITEN	43
3.1	OPLEVERINGEN	43
3.1.1	Definitieve opleveringen	43
3.1.1.1	Sint Eloois-Winkel (Ledegem), De Hoogte - 7 koopwoningen (nieuwbouw)	43
3.1.1.2	Ledegem, Stijn Streuvelslaan - 1 huurwoning (vervangingsbouw)	43
3.1.1.3	Torhout, Leopoldstraat - 4 huurwoningen (vervangingsbouw)	43
3.1.1.4	Roeselare, Jan Hijoensstraat / Zannekinstraat / Klokke-Roelandstraat / Fierheidstraat - 39 huurwoningen (renovatie)	43
3.1.1.5	Beveren (Roeselare), Ridderstraat - 2 huurwoningen (vervangingsbouw)	43
3.1.1.6	Roeselare, Bruanestraat / Jutestraat - 12 koopwoningen (nieuwbouw)	43
3.1.1.7	Zonnebeke, Langemarkstraat / Albertstraat – 25 huurwoningen, 5 koopwoningen (nieuwbouw)	44

3.1.1.8	Wielsbeke, Zwingelkotstraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.9	Roeselare, Vijfwegenstraat - 3 garages (renovatie).....	44
3.1.1.10	Zarren (Kortemark), Stadenstraat / J. Debouttestraat – 19 huurwoningen, 2 huurappartementen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.11	Rumbeke (Roeselare), Zeger Maelfaitstraat / Hoveniersstraat - 37 huurappartementen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.12	Poelkapelle (Langemark-Poelkapelle), Kapelmeers – 9 huurwoningen (nieuwbouw).....	44
3.1.1.13	Roeselare, Rijselstraat - 9 huurappartementen (vervangingsbouw).....	44
3.1.2	<i>Voorlopige opleveringen</i>	44
3.1.2.1	Esen (Diksmuide), Warestraat - 11 huurwoningen (aankoop goede woning).....	45
3.1.2.2	Roeselare, Spoelstraat - 17 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
3.1.2.3	Hooglede, Bruggestraat / Pelikaanstraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	45
3.1.2.4	Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat / Spanjestaat - 6 huurwoningen, 12 huurappartementen, 11 koopwoningen, 12 garages (nieuwbouw).....	46
3.1.2.5	Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat – CBO 40 huurappartementen (nieuwbouw).....	46
3.1.2.6	Meulebeke, Tuinwijk - 4 koopwoningen (vervangingsbouw).....	46
3.1.2.7	Roeselare, Kokelaarstraat / Wortelstraat / Hugo Verrieststraat – CBO 44 huurappartementen, 45 garages (nieuwbouw).....	46
3.1.2.8	Oostnieuwkerke (Staden), Noordstraat - 4 koopwoningen (vervangingsbouw).....	47
3.1.2.9	Ledegem, Stationsstraat - 11 huurappartementen (nieuwbouw).....	47
3.1.2.10	Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan - 4 huurwoningen (vervangingsbouw).....	47
3.1.2.11	Koekelare, Tuinwijk - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	47
3.1.2.12	Roeselare, Mgr. Eugeen Laridonstraat / Oostnieuwkerksesteenweg - 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	47
3.1.2.13	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat – 14 koopwoningen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.14	Ledegem, Olmenlaan - 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	48
3.1.2.15	Zarren (Kortemark), J. Debouttestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw).....	48
3.1.3	<i>Opleveringen infrastructuur</i>	48
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2016	49
3.2.1	Ardoie, Boncquetstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	49
3.2.2	Ardoie, Eekhoutstraat - 9 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.2.3	Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	50
3.2.4	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld - 8 huurwoningen, 21 huurappartementen, 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	50
3.2.5	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw).....	51
3.2.6	Gits (Hooglede), Kruiskalsijdestraat - 14 huurappartementen, 11 koopappartementen (nieuwbouw).....	51
3.2.7	Koekelare, Stationsstraat - 5 huurappartementen, 3 koopwoningen, 8 garages (nieuwbouw).....	52
3.2.8	Meulebeke, Karel van Manderstraat - 34 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.2.9	Oostrozebeke, Ettingen - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	53
3.2.10	Poperinge, Bellestraat - 11 huurwoningen, 2 huurappartementen (vervangingsbouw) – opdracht verbroken wegens faillissement Bouwcentrale Modern.....	53
3.2.11	Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat - 28 koopwoningen (nieuwbouw).....	54
3.2.12	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	54
3.2.13	Roeselare, Sparstraat - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....	55
3.2.14	Torhout, Onze-Lieve-Vrouwstraat - 5 huurwoningen (vervangingsbouw).....	55
3.2.15	Torhout, Lijsterstraat / Zwaluwstraat / Kanariestraat / Koekoekstraat - 23 huurwoningen (vervangingsbouw).....	56
3.2.16	Wielsbeke, Spaanderstraat / Lobeekstraat - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	56
3.2.17	Zonnebeke, Langemarkstraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw).....	57
3.2.18	Zonnebeke, Ter Berken - 6 huurappartementen, 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	57
3.3	AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN	58
3.3.1	Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	58
3.3.2	Dadizele (Moorslede), Begonialaan - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	58

3.3.3	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat / Kouterweg - 8 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	59
3.3.4	Koekelare, Stationsstraat – 5 huurappartementen, 3 koopwoningen, 8 garages.....	59
3.3.5	Koekelare, Tuinwijk – 4 huurwoningen (Sloop).....	59
3.3.6	Meulebeke, Karel van Manderstraat - 34 huurappartementen (nieuwbouw)	59
3.3.7	Moorslede, Camille Coolsstraat - 13 koopwoningen (nieuwbouw).....	59
3.3.8	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	60
3.3.9	Poperinge, Bellestraat - 11 huurwoningen, 2 huurappartementen (vervangingsbouw)	60
3.3.10	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	60
3.3.11	Roeselare, Sint-Elooisplein - 62 huurappartementen, 8 koopwoningen (vervangingsbouw)	60
3.3.12	Wielsbeke, Spaanderstraat / Lobeekstraat - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	60
3.3.13	Zonnebeke, Ter Berken - 6 huurappartementen, 2 koopwoningen (nieuwbouw)	61
3.4	PROJECTEN IN VOORBEREIDING	61
3.4.1	Ardoie, Bonquetstraat.....	61
3.4.2	Ardoie, Eekhoutstraat.....	61
3.4.3	Ardoie, Tulpenstraat.....	61
3.4.4	Beselare, Kerkplein	62
3.4.5	Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....	62
3.4.6	Dadizele (Moorslede), Begonialaan.....	62
3.4.7	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2)	62
3.4.8	Diksmuide, Lange Veldstraat/Schependomstraat.....	63
3.4.9	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	63
3.4.10	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	63
3.4.11	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat/Kouterweg	64
3.4.12	Gits (Hooglede), Brugsesteenweg/Stationsstraat.....	64
3.4.13	Handzame, Lindenlaan	65
3.4.14	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	65
3.4.15	Houthulst, Sint-Hubertusstraat.....	66
3.4.16	Izegem, Wallemotestraat	66
3.4.17	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	66
3.4.18	Koekelare, Stationsstraat.....	66
3.4.19	Koekelare, Tuinwijk (fase 3).....	67
3.4.20	Langemark, Boterbloemstraat 11	67
3.4.21	Langemark, Poelkappellestraat 38-40.....	67
3.4.22	Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....	68
3.4.23	Lichtervelde, E. Claeslaan (fase E).....	68
3.4.24	Lichtervelde, Statiesstraat 6 De Hoop (fase 2).....	68
3.4.25	Lichtervelde, Stegenakker	69
3.4.26	Meulebeke, Bonestraat.....	69
3.4.27	Moorslede, Camille Coolsstraat	70
3.4.28	Moorslede, Passendaalsestraat.....	70
3.4.29	Ooigem, Bavikhoofsestraat.....	71
3.4.30	Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 2)	71
3.4.31	Oost-Vleteren, Woestenstraat/H. Deberghstraat.....	71
3.4.32	Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat)	72

3.4.33	Oudenburg, Zandvoordestraat.....	73
3.4.34	Poelkapelle, Schiethoek	73
3.4.35	Poperinge, Bellestraat.....	73
3.4.36	Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg.....	74
3.4.37	Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg.....	74
3.4.38	Poperinge, Bommelbilk	75
3.4.39	Poperinge, Boomgaardstraat / Koestraat	75
3.4.40	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 1).....	75
3.4.41	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 2).....	76
3.4.42	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	76
3.4.43	Roeselare, Bruanestraat/Jutestraat – Dumont Wyckhuysse (fase 2)	76
3.4.44	Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koorstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3).....	77
3.4.45	Roeselare, Honzebrouckstraat/Gitsestraat	78
3.4.46	Roeselare, Oostnieuwkerkesteenweg/Kanunnik Duboisstraat.....	78
3.4.47	Roeselare, Sint-Elooisplein	78
3.4.48	Roeselare, Sparstraat.....	79
3.4.49	Rumbeke, Maria's Lindestraat.....	80
3.4.50	Staden, Sint-Jansstraat.....	80
3.4.51	Torhout, Elbestraat	80
3.4.52	Torhout, Koer Vanthuyne.....	81
3.4.53	Torhout, Pastoriestraat	81
3.4.54	Torhout, Seinestraat/Elbestraat.....	82
3.4.55	Wielsbeke, Spaanderstraat/Lobeekstraat	82
3.4.56	Woumen, Steenmolenbeekwegel.....	82
3.4.57	Zonnebeke, Ieperstraat.....	83
3.4.58	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)	83
3.5	GRONDEN.....	83
3.5.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	83
3.5.1.1	Hooglede, Hogestraat 60.....	83
3.5.1.2	Izegem, Hazelaarstraat, Molstraat.....	83
3.5.1.3	Oudenburg, Stationsstraat, Cottenweg, Abdijlaan.....	84
3.5.1.4	Roeselare, Izegemseardeweg (3 loten).....	84
3.5.2	Verwerving van gronden.....	84
3.5.2.1	Diksmuide, IJzerheemplein.....	84
3.5.2.2	Diksmuide, Schependomstraat	84
3.5.2.3	Diksmuide, Tuinwijk	85
3.5.2.4	Handzame, Eikenlaan	85
3.5.2.5	Ichtegem, Engelstraat 66.....	85
3.5.2.6	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	85
3.5.2.7	Koekelare, Belhuttebaan	85
3.5.2.8	Kortemark, Ichtegemstraat – site staatsschool	86
3.5.2.9	Langemark, Poelkapellestraat 38-40.....	86
3.5.2.10	Lichtervelde, Stegen Akker.....	86
3.5.2.11	Ooigem, Bavikhoofsestraat.....	86
3.5.2.12	Poelkapelle, Schiethoek	87
3.5.2.13	Poperinge – Bommelbilk - Proones.....	87
3.5.2.14	Poperinge – Henri Permekeplein - Appelgoedje	87
3.5.2.15	Roeselare, Gitsestraat.....	87
3.5.2.16	Rumbeke, Maria's Linde.....	88
3.5.2.17	Torhout, De Moertjes	88
3.5.2.18	Zonnebeke, Albertstraat.....	88
3.5.2.19	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne).....	88

3.5.3	<i>Niet weerhouden grondaanbiedingen</i>	89
3.5.3.1	Aarsele (Tielt), Jules Van Ooststraat 1.....	89
3.5.3.2	Hooglede, Oude Rozebekestraat 48.....	89
3.5.3.3	Ichtegem, Oude Heirbaan.....	89
3.5.3.4	Klerken, Centiemhoekstraat 6.....	89
3.5.3.5	Roeselare, Gitsstraat 277.....	90
3.5.3.6	Vladslo, Kortewildestraat 17.....	90
3.5.4	<i>Verwervingsdossiers in voorbereiding</i>	90
3.5.5	<i>Verkoop van onroerende goederen</i>	91
3.5.5.1	Verkoop grond te Beveren, Wolfaardstraat.....	91
3.5.5.2	Deel van site Dumont – Wyckhuysse – verkoop grond.....	91
3.5.5.3	Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat – verkoop handelsruimte op het gelijkvloers..	92
3.5.5.4	Roeselare, Kuipersstraat – verkoop grond voor garages.....	92
3.5.5.5	Roeselare, Wolstraat – lot 28.....	92
3.5.6	<i>Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel</i>	93
3.5.6.1	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Eekhoutstraat te Ardoeie.....	93
3.5.6.2	Elektriciteitscabine Kerkstraat te Houthulst.....	93
3.5.6.3	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Pittemstraat, Wetstraat te Meulebeke.....	93
3.5.6.4	Verkoop grond voor elektriciteitscabine gelegen Karel van Manderstraat te Meulebeke.....	94
3.5.6.5	Elektriciteitscabine Borstelstraat te Roeselare.....	94
3.5.6.6	Vestiging van recht van toegang en doorgang elektriciteitscabine, gelegen H. Horriestraat te Roeselare.....	94
3.5.6.7	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Kokelaarstraat te Roeselare.....	94
3.5.6.8	Ruil grond elektriciteitscabine in het Sint-Elooisplein te Roeselare.....	94
3.5.6.9	Elektriciteitscabine C. Verhaegheplein te Ruiselede.....	95
3.5.6.10	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Knokuilstraat te Rumbeke.....	95
3.5.6.11	Elektriciteitscabine Wilgenhof te Zwevezele.....	95
3.5.6.12	Verkoop grond voor elektriciteitscabine Verdonstraat te Torhout.....	95
3.5.7	<i>Verkoop tuingronden aan naastliggende eigenaar</i>	95
3.5.7.1	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	96
3.5.7.2	Houthulst, Zuid-Torhoutstraat.....	96
3.5.7.3	Poperinge, Mandeldreef 25.....	96
3.5.7.4	Roeselare, site Dumont Wyckhuysse langs Sint Anne.....	96
3.5.7.5	Roeselare, Sparstraat 45.....	97
3.5.7.6	Roeselare, Sparstraat 47.....	97
3.5.7.7	Roeselare, Beversesteenweg 146.....	97
3.5.7.8	Roeselare, Beversesteenweg 148.....	97
3.5.7.9	Roeselare, Beversesteenweg 152.....	97
3.5.7.10	Roeselare, Beversesteenweg 154.....	97
3.5.7.11	Roeselare, Beversesteenweg 156.....	98
3.5.7.12	Roeselare, Beversesteenweg 158.....	98
3.5.7.13	Ruiselede, Cyriel Verhaegheplein, Ommegangstraat.....	98
3.5.7.14	Rumbeke, Jozef Delbaerestraat.....	98
3.5.7.15	Zonnebeke, Langemarkstraat - Albertstraat.....	98
3.5.8	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein</i>	99
3.5.8.1	Beselare, Neerhof.....	99
3.5.8.2	Dadizele, Ledegemstraat.....	99
3.5.8.3	Dadizele, Mandellaan.....	99
3.5.8.4	Ledegem, Stationsstraat.....	99
3.5.8.5	Meulebeke, Karel van Manderstraat.....	100
3.5.8.6	Oostnieuwkerke, Engels Hof.....	100
3.5.8.7	Poperinge, Mandeldreef.....	100
3.5.8.8	Roeselare, Prins Albertstraat.....	100
3.5.8.9	Ruiselede, Cyriel Verhaegheplein.....	100
3.5.8.10	Ruiselede, Ommegangstraat.....	101
3.5.8.11	Torhout, Seinastraat-Amazonestraat.....	101
3.5.8.12	West-vleteren, St. Maartensstraat.....	101

3.5.8.13	Zarren, Koordhoekstraat.....	101
3.5.8.14	Zonnebeke, Ter Berken	101
3.5.9	<i>Ruiling van goederen</i>	101
3.5.9.1	Beselare, Kerkplein	101
3.5.9.2	Langemark, Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan	102
3.5.9.3	Poelkapelle, Schiethoek-Poperinge, Appelgoedje.....	102
3.5.9.4	Roeselare, Sint-Elooisplein.....	102
3.5.9.5	Torhout, Kanariestraat, Koekoekstraat en Zwaluwstraat.....	102
3.5.9.6	Inventarisatie van restgronden	103
4	GEBOUWENBEHEER	107
4.1	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	107
4.1.1	<i>De opdeling</i>	107
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen</i>	107
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen</i>	107
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	107
4.1.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen.....	107
4.1.3.1.2	Vervangen van cv-ketels.....	108
4.1.3.1.3	Plaatsen van CV-installatie in 14 woningen die verwarmen met aardgaskachel.....	108
4.1.3.1.4	Vervangen van de cv-installaties bij 26 woningen gelegen in het werkgebied van De Mandel.....	108
4.1.3.2	Onderhoud aan liften	108
4.1.3.2.1	Overzicht van de liften in de gebouwen van De Mandel die reeds definitief opgeleverd zijn.....	109
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken.....	111
4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2016.....	111
4.1.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers.....	111
4.1.3.3.2.1	Buitenschilderwerken in 2 percelen: perceel 1 (Ichtegem, Lichtervelde, Torhout) en perceel 2 (Ardoie, Dadizele, Gits, Meulebeke, Oostnieuwkerke, Staden en Westrozebeke)	111
4.1.3.3.2.2	Buitenschilderwerken in Bovekerke, Diksmuide, Koekelare, Langemark, Ledegem, Oostvleteren, Poelkapelle, Poperinge, Werken, Westvleteren en Zonnebeke	111
4.1.3.4	Groenonderhoud	111
4.1.3.5	Plaatsen van rookmelders in de huurwoningen	112
4.1.3.6	Onderhoud gemene delen van appartementen	112
4.1.4	<i>Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis</i>	113
4.1.5	<i>Planmatig onderhoud en herstellingen</i>	114
4.1.5.1	Aanstellen architect voor renovaties van woningen voorzien in 2016	114
4.2	DE MELDING	115
4.2.1	<i>Inhoud</i>	115
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2015.....	115
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2015	116
4.3	DE WERKOPDRACHT	116
4.3.1	<i>Inhoud</i>	116
4.3.1.1	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2016	116
4.3.1.2	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2016.....	117
4.3.2	<i>Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i>	117
4.3.3	<i>Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i>	117
4.3.4	<i>Werkopdrachten in eigen beheer</i>	118
4.3.5	<i>Werkopdrachten per aannemer</i>	118
4.3.5.1	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer	118
4.4	VERANDERINGSWERKEN	120
4.5	VERZEKERINGEN.....	121
4.5.1	<i>Numerieke voorstelling van het totaal aantal schadedossiers per maand in 2016</i>	121
4.5.2	<i>Grafische voorstelling van het aantal schadedossiers per maand in 2016</i>	121
4.5.3	<i>Numerieke voorstelling van het totaal aantal verschillende schadedossiers in 2016</i>	122

4.5.4	Grafische voorstelling van het aantal verschillende schadedossiers in 2016.....	122
4.5.5	Aanrijding.....	122
4.5.6	Brand I 23	
4.5.7	stormschade.....	124
4.5.8	Waterschade.....	124
5	KREDIETVERLENING.....	127
5.1	SOCIALE LENINGEN : GEWIJZIGDE VOORWAARDEN.....	127
5.2	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN.....	127
5.2.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1986 tot en met 2016.....	128
5.2.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	129
5.2.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1986 tot en met 2016.....	130
5.2.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	131
5.3	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN).....	131
5.3.1	Koopwoningen Ruiselede.....	131
5.3.2	Koopwoningen Roeselare.....	131
5.3.3	Koopwoningen Zonnebeke.....	131
5.3.4	Koopwoningen Wielsbeke.....	131
5.3.5	koopwoningen Oostnieuwkerke.....	131
5.3.6	koopwoningen Hooglede.....	131
5.3.7	koopwoningen Meulebeke.....	131
5.3.8	koopwoningen Zarren.....	131
5.3.9	koopwoningen Oostnieuwkerke.....	131
5.3.10	koopwoningen Roeselare.....	132
5.3.11	koopwoningen Oostrozebeke.....	132
5.3.12	Verkoop van wederingekochte koopwoningen.....	132
5.3.12.1	Tielt, J. Vergauwenstraat 39.....	132
5.3.12.2	Poperinge, Eikenweg 8.....	132
5.3.12.3	Tielt, J. Vergauwenstraat 12.....	132
5.3.12.4	Beveren, Onlede Erf 15.....	132
5.3.13	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	132
6	VERKOOP.....	135
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN.....	135
6.1.1	Het overdrachtenbesluit.....	135
6.1.2	Verkoop sociale koopwoningen.....	135
6.1.2.1	Poperinge – Gouverneur Vramboutplein 4 – 12 koopappartementen.....	136
6.1.2.2	Ruiselede – Krasnikstraat – 16 koopwoningen (tweede fase).....	136
6.1.2.3	Ooigem – Voetweg 7 – 8 koopappartementen.....	137
6.1.2.4	Zonnebeke - Albertstraat – 5 koopwoningen.....	137
6.1.2.5	Roeselare – Jutestraat/ Bruanestraat / Sint –Anne – 12 Koopwoningen.....	137
6.1.2.6	Wielsbeke – Zwingelkotstraat – 2 koopwoningen.....	138
6.1.2.7	Hooglede – Bakkerijstr.-Pelikaanstr.- J.Thiostr. – 6 koopwoningen.....	138
6.1.2.8	Oostnieuwkerke – De Vlaschaard – 11 koopwoningen.....	138
6.1.2.9	Meulebeke – Tuinwijk – 4 koopwoningen.....	139
6.1.2.10	Oostnieuwkerke – Noordstraat – 4 koopwoningen.....	139
6.1.2.11	Roeselare – Mgr. Eugene Laridonstraat – 12 koopwoningen.....	140
6.1.2.12	Oostrozebeke – Paardenbloemstr./Boterbloemstr. – 14 koopwoningen.....	140
6.1.2.13	Zarren – J. Debouttestraat – 8 koopwoningen.....	141
6.1.3	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen.....	141
6.1.3.1	Beveren, Onlede Erf 15.....	141

6.1.3.2	Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 6	141
6.1.3.3	6.1.4.3 Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 12	141
6.1.3.4	Tielt Jacobus Vergauwenstraat 39	142
6.1.3.5	Poperinge Eikenweg 8	142
6.1.4	<i>Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1985 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....</i>	<i>143</i>
6.1.5	<i>Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....</i>	<i>145</i>
6.1.6	<i>Actualisatie van de registers.....</i>	<i>147</i>
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN	147
6.2.1	<i>Detail verkoop huurwoningen</i>	<i>147</i>
6.2.2	<i>Evolutie van de verkopen sinds 1998 (per gemeente).....</i>	<i>148</i>
6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS	150
6.3.1	<i>Aantal verkochte sociale kavels sedert 2001</i>	<i>150</i>
6.4	WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE	150
7	VERHURING.....	155
7.1	HET PATRIMONIUM.....	155
7.2	SOCIALE VERHURING	155
7.2.1	<i>Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten.....</i>	<i>155</i>
7.2.2	<i>De huurprijsberekening 2017.....</i>	<i>156</i>
7.2.3	<i>De inkomens van de huurders.....</i>	<i>156</i>
7.2.4	<i>Gezinskorting.....</i>	<i>158</i>
7.2.5	<i>Huurachterstallen.....</i>	<i>159</i>
7.2.5.1	<i>Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders</i>	<i>159</i>
7.2.5.2	<i>Verwittiging van OCMW</i>	<i>159</i>
7.2.5.3	<i>Aanpak in 2016</i>	<i>159</i>
7.2.5.4	<i>Collectieve en boedelschuld.....</i>	<i>160</i>
7.2.5.5	<i>Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen</i>	<i>160</i>
7.2.5.6	<i>Huurachterstallen uitgesplitst naar (deel)gemeente in december 2016</i>	<i>163</i>
7.2.5.7	<i>Zittende huurders met achterstal - resultaten van de aanpak</i>	<i>165</i>
7.2.5.8	<i>Uithuiszetting.....</i>	<i>166</i>
7.2.5.9	<i>Samenwerkingsverbanden.....</i>	<i>167</i>
7.2.5.9.1	<i>OCMW.....</i>	<i>167</i>
7.2.6	<i>Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....</i>	<i>167</i>
7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	168
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE	169
7.5	HANDELSHUUR.....	170
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING	170
7.7	LEEGSTAND.....	170
7.7.1	<i>Vroeger verhuurde woningen/ appartementen die op 31 december 2016 tijdelijk leegstaan.....</i>	<i>170</i>
7.7.2	<i>Vroeger verhuurde handelsruimtes die op 31 december 2016 tijdelijk leegstaan.....</i>	<i>171</i>
7.7.3	<i>Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....</i>	<i>171</i>
7.7.4	<i>Onverhuurbare woningen met bouw-en renovatiewerken.....</i>	<i>171</i>
7.7.5	<i>Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente</i>	<i>172</i>
7.7.6	<i>Recent opgeleverde woningen/ appartementen die op 31 december 2016 nog niet verhuurd zijn.....</i>	<i>173</i>
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK	173
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN	173
7.9.1	<i>Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 (nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....</i>	<i>173</i>

7.9.2	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	174
7.9.2.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen).....	175
7.9.3	Bezetting van de woningen	176
7.9.3.1	Bezetting volgens gezinsgrootte.....	176
7.9.3.2	Bezetting volgens gezinstype.....	176
7.9.4	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW.....	176
7.9.4.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2016.....	177
7.10	KANDIDAAT – HUURDERS	178
7.10.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	178
7.10.2	Inschrijvingen.....	179
7.10.2.1	Tabel inschrijving kandidaat- huurders 2016	179
7.10.3	Toewijzing aan kandidaat-huurders.....	181
7.10.4	Tweejaarlijkse actualisatie.....	181
8	ORGANISATIE.....	185
8.1	PERSONEEL.....	185
8.1.1	Evolutie in 2016	185
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	185
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten	185
8.1.1.3	Jobstudenten.....	185
8.1.1.4	Tijdelijke tewerkstelling (uitzendkrachten).....	185
8.1.2	Personeelssamenstelling	186
8.1.3	Evolutie personeelsbezetting.....	188
8.1.3.1	Evolutie van het aantal arbeiders in De Mandel 1990 – 2016.....	188
8.1.3.2	Evolutie van het aantal bedienden in De Mandel 1990 – 2016.....	188
8.2	INFORMATICA.....	189
8.3	RAAD VAN BESTUUR	189
8.4	DIRECTIECOMITÉ.....	189
8.5	WAGENPARK.....	190
8.6	SOCIAAL VERSLAG.....	190
8.6.1	Loketfunctie.....	190
8.6.2	Zitdagen	190
8.6.2.1	Zitdag Poperinge (laatste vrijdag van de maand).....	191
8.6.2.2	Zitdag Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand)	191
8.6.2.3	Zitdag Torhout (laatste dinsdag van de maand)	191
8.6.2.4	Evolutie van de raadplegingen.....	192
8.7	KLACHTENBEHANDELING	192
8.7.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet).....	192
8.7.1.1	Aard van de klachten.....	192
8.7.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	195
8.7.2	Sociale klachten (Burenruzies, leefbaarheid, ..).....	195
8.7.2.1	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	196
8.7.2.2	Meldingen huurfraude t.o.v. hinder	196
8.7.2.3	Meldingen over hinder	196
8.7.2.3.1	Soorten hinder	196
8.7.2.3.2	Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....	197
8.8	TWEEZIJDIG.....	198
8.8.1	Huurdersadviesraad	198
8.8.1.1	Advies 2016.....	198

8.8.1.2	Bijeenkomsten 2016	199
8.8.1.3	Leden 2016.....	200
8.8.2	<i>Het informatiebeleid</i>	200
8.8.3	<i>Meldpunten</i>	200
8.8.3.1	Werking	200
8.8.3.2	Actieve Meldpunten.....	201
8.8.4	<i>Bewonersvergaderingen</i>	202
8.8.4.1	Bewonersvergadering nieuwe appartementsgebouwen	202
8.8.4.2	Maandelijke bijeenkomsten bij VIVAS.....	202
9	FINANCIEEL	205
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	205
9.1.1	<i>Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2015 en 31.12.2016</i>	205
9.1.2	<i>Woningen in opbouw</i>	205
9.1.3	<i>Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw)</i>	206
9.1.4	<i>Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt)</i>	207
9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1996- 2016	207
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1995-2016.....	208
9.4	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2016	209
9.4.1	<i>Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken</i>	210
9.4.1.1	Handelsgoederen.....	210
9.4.1.2	Diensten en diverse goederen.....	210
9.4.1.3	Bezoldigingen en sociale lasten.....	210
9.4.1.4	Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	211
9.4.1.5	Andere bedrijfskosten.....	211
9.4.1.6	Financiële kosten	211
9.4.1.7	Uitzonderlijke kosten	211
9.4.1.8	Omzet.....	211
9.4.1.9	Geactiveerde interne productie.....	211
9.4.1.10	Andere bedrijfsopbrengsten	211
9.4.1.11	Financiële opbrengsten	212
9.4.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten	212
10	ALGEMENE VERGADERING	215
10.1	GELDIGHEID BIJEENROEPEN VERGADERING	215
10.2	GOEDKEUREN JAARVERSLAG	215
10.3	GOEDKEUREN JAARREKENING.....	215
10.4	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	215
10.5	KWIJTING AAN DE BESTUURDERS.....	215
10.6	KWIJTING AAN DE COMMISSARIS	215
10.7	AANKOOP AANDELEN DE MANDEL.....	215
10.8	ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN	216
10.9	OVERDRACHT VAN AANDELEN.....	216
10.10	MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT	216
10.11	BENOEMEN NIEUWE BESTUURDER INGEVOLGE BESLISSING PRIVATE AANDEELHOUDER	216
10.12	BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT... 216	
10.13	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT	217
10.13.1	<i>Onderhouds- en renovatieplanning</i>	217

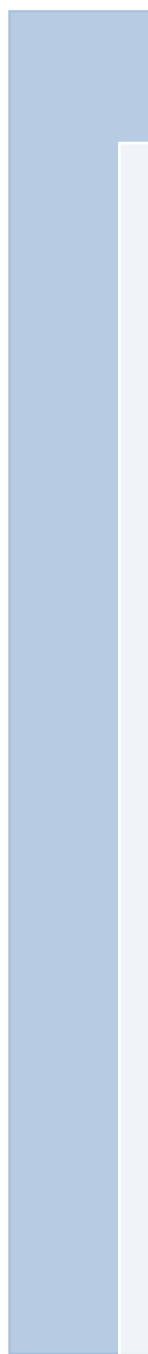
10.13.2	Doorlooptijd projecten.....	217
10.13.3	Verkoop van koopwoningen.....	218
10.14	CORPORATE GOVERNANCE.....	219
10.15	INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN.....	219
10.16	MANDAAT BEDRIJFSREVISOR.....	219
II	BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....	223
	BIJLAGEN:.....	227
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	227
11.2	JAARREKENING 2016.....	229

AFKORTINGEN

0. AFKORTINGEN

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

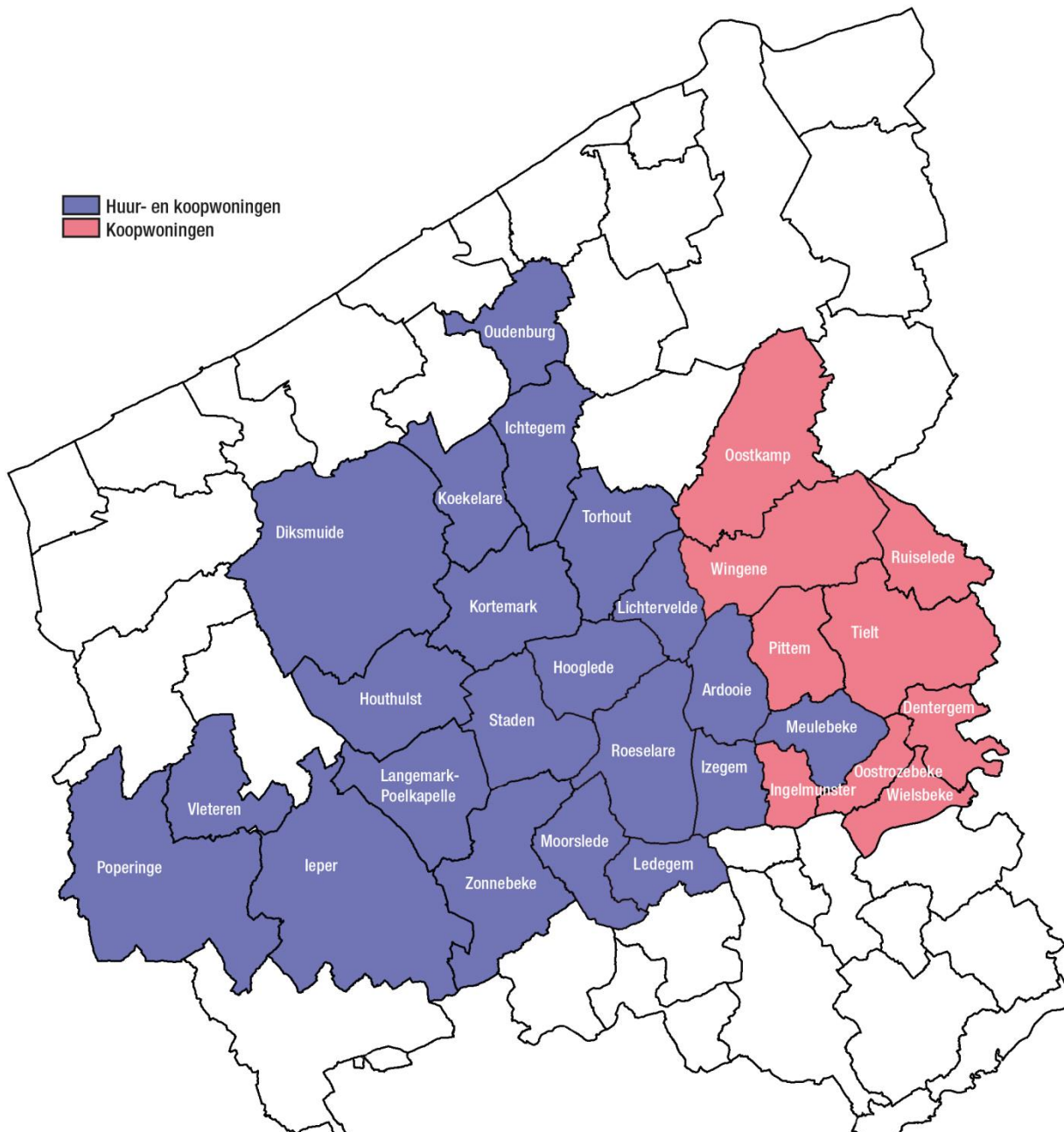
DE MANDEL WEGWIJS



1. DE MANDEL: WEGWIJS

1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

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



1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

Ondernemingsnummer: 0405.553.535

B.T.W. BE 405.553.535

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

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

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

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer IIO77);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-3I0);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 9I05I7-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 9205I9-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200I03-1084);
- 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
- 25 april 2015: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig artikel 20 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, inhoudend onder meer bepalingen inzake de samenstelling van de raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 juni 2015 onder nummer 15089642

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 2016

1.3.1 VOORZITTER

Daniël Vanpoucke

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017



1.3.2 ONDERVOORZITTER

Geert Depondt

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021



1.3.3 LEDEN

Louis Bril

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021



Filiep Bouckenoghe

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2020



Pieter Callens

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021



Paul Dieryckx

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2019



Brigitte Taillieu – Depoorter

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van 2017



Eric De Keyser

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van 2021



Rik Debeaussaert

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van 2020



Gorik Dochy

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Linda Devisch

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van
2019



Carl De Keukelaere

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2017



Gilbert Decloedt

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Christophe Dejaegher

Afgevaardigd voor de
provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2017



Jozef Desmet

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2020



Odiel Devoldere

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2020



Michèle Hostekint

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



Norbert Sagaert

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2018



PoI Vandenbulcke

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2020



Sybille Vandeputte

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van
2018



Ria Vanzieleghem

Afgevaardigd voor de
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2020



Jurgen Vanlerberghe

Afgevaardigd voor de
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van
2019



Vic Verbrugge

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2019



Loes Vandromme

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van
2019



Jackie Verhoye

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene
vergadering van 2019



Luc Vullers

Afgevaardigd voor de
andere gemeenten

Gemandateerd tot de
algemene vergadering van
2017



Daniël Vanpoucke

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

**Geert Depondt**

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

**Eric De Keyser**

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

**Stefanie Vandenabeele**

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



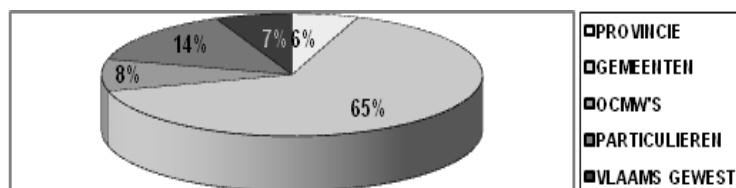
1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			€2,50 /aandeel
STAAT			
42	Ministerie Vlaamse Gemeenschap	3.143	7.857,50
PROVINCIE			
46	Provincie 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	Ardoorie	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 Ardoorie	80	200,00
PARTICULIEREN			
4	Van Eeckhoutte Daniël	30	75,00
6	Accommo cvba	30	75,00
26	Debruyne Andre	10	25,00
31	Van Coillie Bart	260	650,00
73	Desmet Jozef	40	100,00
79	Van Holsbeeck Kristo	130	325,00
85	Onze Toekomst	20	50,00
92	Roeselaarse Woning	1.507	3.767,50
96	Demeyere-Van Eecke Anne-marie	251	627,50
97	Demeester Manu	501	1.252,50
117	NV Declercq - Olivier	50	125,00
130	Gryspeerdts Katrien	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Kathleen	511	1.277,50
154	Decoene Georges	10	25,00
156	Lefere Gudrun	130	325,00
157	Devoldere Odiel	40	100,00
158	Vanpeteghem Kathy	30	75,00
159	Laga Roos	40	100,00
160	Laridon Hendrik	40	100,00
161	Verstraete Irene	60	150,00
162	Delaey Machteld	70	175,00
163	Decloedt Gilbert	100	250,00
164	Six Donald	100	250,00
165	Gheeraert Hendrik	150	375,00
166	Arteel Rina	40	100,00
167	Coppé Griet	40	100,00
168	Debels José	10	25,00
169	Desimpelaere Guido	40	100,00
170	Dequae Dries	40	100,00
171	Ghysel Carlos	40	100,00
172	Lesage Josiane	40	100,00
173	Meerschaert Willy	40	100,00
174	Reynaert Jean-Philippe	40	100,00
175	Vergote Albert	40	100,00
176	Vinckier Willem	40	100,00
177	Deconinck Walter	40	100,00
178	Huyghe Geert	40	100,00
179	De Keyser Eric	40	100,00
180	Vanhuyse Gina	40	100,00
181	Carron Philip	40	100,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
182	Vanlerberghe Jurgen	40	100,00
183	Hostekint Michele	40	100,00
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
187	Deraedt Ghislain	40	100,00
188	De Reuse Immanuel	40	100,00
189	Beweging.net (Torhout)	40	100,00
190	Vansteenkiste Eddy	40	100,00
191	Depondt Geert	40	100,00
200	ABVV West-Vlaanderen	100	250,00
201	ACW Roeselare-Tielt	525	1.312,50
202	Boerenbond W-VL regio Roeselare	100	250,00
203	Boerenbond regioTielt	100	250,00
204	Landelijke Gilde Izegem-Kachtem	10	25,00
206	Landelijke Gilde Rumbeke	20	50,00
207	Bril Louis	500	1.250,00
208	Cooperatieve veiling REO	50	125,00
209	SP.A. Roeselare Tielt	20	50,00
210	UNIZO Roeselare-Izegem	50	125,00
211	VLD Roeselare-Tielt	50	125,00
212	Dereeper Ignace	40	100,00
213	Snaet Mario	40	100,00
214	Lowie Josianne	40	100,00
215	Dewulf Rita	40	100,00
216	Pieters André	40	100,00
217	Fieuw Roland	50	125,00
218	Charkaoui Abdelaziz	50	125,00
219	Verfaillie-Vansteenkiste Antoinette	20	50,00
220	Vanpoucke Daniël	40	100,00
221	Vermeulen Brecht	40	100,00
		48.281	120.727,50

	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	7.245	18.112,50
		48.281	120.727,50



1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN

1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN

1.5.1.1 NV DE MEIBOOM – EIGEN HUIS

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

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

1.5.2 IN VERENIGINGEN ZONDER WINSTOOGMERK

1.5.2.1 VVH

De Mandel is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Evert Larockstraat 6 bus 1 te 2020 Antwerpen (Kiel). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 88 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuur en beheer) zijn aangesloten.

De heer Daniël Vanpoucke, voorzitter van De Mandel, is lid van de raad van bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2016 € 14.795,69.

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 heer Daniël Vanpoucke, voorzitter van De Mandel, is lid van de raad van bestuur én voorzitter van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 500,00.

1.5.2.3 SVK REGIO ROESELARE

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

1.5.2.4 REGIONAAL SOCIAAL VERHUURKANTOOR WESTKUST EN VEURNE – DIKSMUIDE

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

1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN

1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)

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

1.5.3.2 HUISVESTINGSDIENST JABBEKE-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. Bestuurder Gilbert Decloedt is namens De Mandel lid van de Algemene Vergadering.

1.5.4 IN ANDERE

1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de feitelijke vereniging "West-Vlaamse Bouwmaatschappijen", Boeveriestraat 42, 8000 Brugge. Het betreft hier een provinciale organisatie van 23 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Stefanie Vandenabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2016 € 235.

De Mandel komt daarnaast een 3-tal keer per jaar samen met de West- Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen uit de koopsector om over actuele thema's te vergaderen.

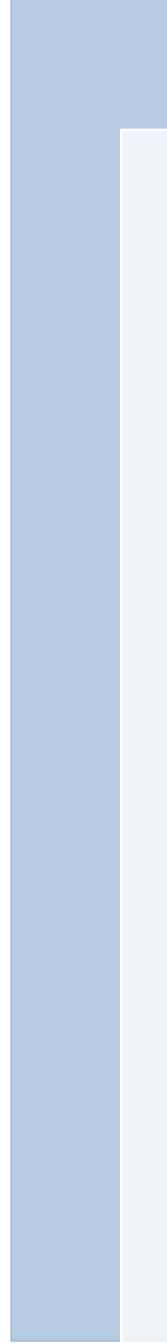
1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 dienen de gemeentebesturen hun regisseursrol van het lokaal woonbeleid intensiever op te nemen dan voor 2008. Zij doen dat door het organiseren van een lokaal woonoverleg.

In 2016 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats

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

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Pittem						X						
Poperinge										X		
Roeselare		X		X							X	
Ruiselede				X								X
Staden		X	X			X			X			
Tielt			X						X			
Torhout		X										X
Vleteren												X
Wielsbeke			X							X		
Wingene				X								X
Zonnebeke				X							X	



AANDACHTSPUNTEN IN 2016

2 AANDACHTSPUNTEN IN 2016

2.1 DEFINITIEVE INDELING VOORTGANGSTOETS SOCIALE HUUR 2016/ SOCIAAL WOONBELEIDSCONVENANT

Op 23 december 2016 stelde de minister van Wonen de lijst vast met de definitieve onderverdeling van gemeenten in categorieën mbt het groeipad van sociale huur:

- 206 gemeenten volgen het groeipad sociale huur: zij komen terecht in categorie 1
- 66 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet, maar leveren voldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken: zij komen terecht in categorie 2a
- 36 gemeenten volgen het groeipad sociale huur niet en leveren onvoldoende inspanningen om het bindend sociaal objectief te bereiken: zij komen terecht in categorie 2b

Voor wat betreft het werkingsgebied van De Mandel zit enkel de gemeente Koekelare in categorie 2b.

Gemeenten die hun bindend sociaal objectief op het vlak van sociale huurwoningen bereikt hebben, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten. Zo wordt de financiering voor het woonproject voorzien en kan men meer doen dan hun decretaal opgelegd doel (BSO).

Diverse gemeenten namen in het najaar van 2016 al een collegebeslissing waarmee men principieel instemde met de opmaak van een convenant. Met de wijziging van het monitoringbesluit hoeven niet enkel gemeenten met 9% sociale huur dit te doen, maar ook gemeenten die verder willen investeren in sociale huur na het BSO. Concreet kijkt men naar het gerealiseerd aanbod bij de voortgangstoets 2016 (op 31 december 2015). Ook de projecten in uitvoering werden meegeteld, net als het geplande aanbod.

Alle gemeenten die in aanmerking komen om een woonbeleidsconvenant af te sluiten voor de periode 2017-2019 werden hiervan op 7 december 2016 op de hoogte gebracht door de VMSW via aangetekende brief aan de Colleges van Burgemeester en Schepenen.

Het betreft 84 gemeenten: 18 hadden al een convenant 2014-2016, 25 hebben hun BSO bereikt, maar hadden nog geen convenant en nog eens 41 zullen het bereiken met het geplande aanbod.

Volgende gemeenten in het werkingsgebied (huur) van De Mandel hebben een schrijven gekregen om een convenant af te sluiten.

- Diksmuide: BSO Huur bereikt
- Hooglede: BSO Huur zal bereikt worden als geplande aanbod wordt meegeteld
- Izegem: BSO Huur bereikt
- Langemark- Poelkapelle: BSO Huur bereikt
- Ledegem: BSO Huur zal bereikt worden als geplande aanbod wordt meegeteld
- Meulebeke: BSO Huur bereikt
- Moorslede: BSO Huur zal bereikt worden als geplande aanbod wordt meegeteld
- Oudenburg: BSO Huur zal bereikt worden als geplande aanbod wordt meegeteld
- Poperinge: BSO Huur zal bereikt worden als geplande aanbod wordt meegeteld
- Roeselare: BSO Huur bereikt
- Staden: BSO Huur bereikt

2.2 INVOERING VAN TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019, verder geconcretiseerd in de beleidsnota Wonen 2014- 2019 (zie ook jaarverslag 2014) , stelt een aantal nieuwe beleidskeuzes mbt de sociale huurreglementering voorop. Een aantal van die beleidskeuzes dienden decretaal vertaald te worden in de Vlaamse Wooncode, en verder uitgewerkt te worden in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Zo werd de eigendomsvoorwaarde verstrengd. De regelgeving werd aangepast zodat “gedeeltelijk volle eigenaars” niet langer voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

De belangrijkste wijziging betreft echter **de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten**. De huurovereenkomst voor een sociale huurwoning in Vlaanderen was tot voor kort van onbepaalde duur. Ze wordt enkel van rechtswege ontbonden als de referentiehurder en zijn wettelijke of feitelijke partner of wettelijke samenwoner de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betrekken.

Om ervoor te zorgen dat de sociale woningen voorbehouden blijven voor zij die er nood aan hebben, en voor zolang ze er nood aan hebben, zullen sociale huurwoningen voortaan tijdelijk ter beschikking worden gesteld.

De huurovereenkomsten die gesloten worden met nieuwe huurders vanaf 1 maart 2017 zullen voortaan een duur van negen jaar krijgen, desgevallend verlengbaar met opeenvolgende periodes van drie jaar.

Voor de afloop van de negenjarige periode, dan wel de driejarige periode moet de verhuurder nagaan of de huurder nog voldoet aan enerzijds een inkomensvoorwaarde, en anderzijds de voorwaarden inzake bezettingsgraad. Als de huurder aan beide voorwaarden voldoet, wordt de huurovereenkomst met een termijn van drie jaar verlengd.

Huurders die een huurovereenkomst hebben ondertekend voor 1 maart 2017 behouden hun huurovereenkomst van onbepaalde duur.

2.3 EEN EIGEN HUIS...

Eerder besliste de Vlaamse regering reeds dat de klassieke subsidies voor de bouw van sociale koopwoningen en de inrichting van sociale kavels, worden opgeheven. Dit is de subsidie voor verwerving (SV), voor de aanleg van infrastructuur (SSI) en voor de bouw van sociale koopwoningen (SBE). Voor lopende projecten is er voorzien in een overgangsregeling.

In de toekomst wil de Vlaamse regering echter blijven inzetten op gemengde sociale woonprojecten. Daarom kunnen er opnieuw infrastructuursubsidies verkregen worden voor het gedeelte sociale koopwoningen binnen een gemengd sociaal woonproject.

Voorwaarde is wel dat het project een minimum aandeel sociale huurwoningen heeft (80% van het totale aantal te realiseren sociale huur- en koopwoningen van éénzelfde project).

Het nieuwe kader sociale koop lijkt op het eerste zicht sterk op het oude, maar dan met minder regeltjes. Immers, door het stopzetten van subsidies werden heel wat bepalingen van het Overdrachtenbesluit overbodig.

De voorheen zeer gedetailleerde prijszetting wordt vrijgelaten; enkel de schattingsprijs geldt als maximum.

Wel wordt er op hetzelfde moment ook een prijsplafond ingevoerd voor sociale koopwoningen als er een sociale lening aan gekoppeld is. De gekozen prijszetting heeft bijgevolg een direct effect op het al dan niet in aanmerking komen voor een sociale lening, wat op zijn beurt dan weer effect heeft op de betaalbaarheid van de sociale koopwoningen.

Het wederinkooprecht zal afgeschaft worden. Maw, als een koper de bewoningsplicht van 20 jaar niet nakomt, dan kan de koper alleen nog een vergoeding betalen als sanctie. De sociale huisvestingsmaatschappij kan in dit geval niet langer kiezen om de woning weder in te kopen. Er is een overgangsregeling voorzien.

Ook het kooprecht van de zittende huurder wordt afgeschaft. Als sociale huisvestingsmaatschappij kan men wel nog vrijwillig verkopen. Ook hier wordt een overgangsregeling voorzien.



Koopwoningen te Roeselare, E. Laridonstraat

2.4 FUSIES

De Vlaamse Regering keurde recent het ontwerpdecreet ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties definitief goed (het zogenaamde Performantiedecreet). Het decreet voorziet een reeks efficiëntie- en outputverhogende maatregelen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's). Daarnaast bevat het enkele juridisch-technische wijzigingen.

De belangrijkste wijziging is het opleggen van een minimale schaalgrootte aan de sociale huisvestingsmaatschappijen vanaf 1 januari 2019. Om erkend te worden én te blijven moeten alle sociale huisvestingsmaatschappijen voortaan een sociaal huurpatrimonium in beheer hebben van minstens 1000 woningen. Er is een uitzonderingsregeling van vijf jaar voorzien (dus tot uiterlijk 1 januari 2024), zodat bestaande maatschappijen zich aan deze norm kunnen aanpassen. De betrokken SHM moet wel kunnen aantonen dat ze de schaalgrootte tijdig zal halen, hetzij door fusie, hetzij door de aangroei van het eigen sociale patrimonium.

Voor niet eerder erkende (nieuwe) SHM's, kan de Vlaamse Regering een uitstel voor het bereiken van de minimumschaalgrootte toestaan van 10 jaar, gezien de forse investering die dit vergt.

Om de juridische afdwingbaarheid van de minimumschaalgrootte, maar ook die van de andere erkenningsvoorwaarden, te versterken, werden de erkenningsvoorwaarden uit het erkenningenbesluit in het decreet opgenomen. Tegelijk kan de Vlaamse Regering de kosten van fusies of andere herstructureringen voor SHM's subsidiëren.

Ook voor SVK's worden de erkenningsvoorwaarden decretaal vastgelegd. Naast de bestaande sanctie van de intrekking van de erkenning, voorziet het ontwerp de mogelijke verplichting tot opmaak van een verbeterplan, tot samenwerking met een ander sociaal verhuurkantoor of tot beroep op externe bijstand.

Daarmee worden zowel de erkenningsvoorwaarden als de begeleidings- en sanctiemaatregelen voor SHM's en SVK's meer op elkaar afgestemd.

2.5 DOORLOOPTIJD PROJECTEN

In tegenstelling tot de voorbije paar jaren, sleept de doorlooptijd van een aantal projecten weer langer aan.

De belangrijkste factor die zorgt voor een grote vertraging is het wachten op de uitvoering van de wegeniswerken en archeologie. De uitvoering van de wegeniswerken wordt opgevolgd door de VMSW. Deze opvolging liet echter de voorbije drie jaar te wensen over, en blijft nog steeds een pijnpunt.

De Mandel kaartte deze problematiek zeer regelmatig aan bij de VMSW en had verschillende overlegmomenten hieromtrent met het afdelingshoofd Projecten en de gedelegeerd bestuurder binnen de VMSW.

De VMSW zag uiteindelijk de problematiek in en kondigde in dit kader begin 2017 aan dat zij een proefproject "bouw en infrastructuur in West-Vlaanderen" lanceert : de VMSW start met een proefproject in West-Vlaanderen om bouw- en infrastructuurwerken beter op elkaar af te stemmen. De sectorarchitecten, projectingenieurs en werftoezichers van West-Vlaanderen zijn nu samengebracht in één team, de dienst projecten West-Vlaanderen. Dit project loopt voor 1 jaar.

Op deze manier wenst de VMSW de afstemming tussen bouw- en infrastructuurwerken te verbeteren en de periode tussen oplevering en bewoning zo kort mogelijk houden. Door alle projectverantwoordelijken samen te brengen in één dienst, hoopt men dit doel te bereiken.

Verder trad op 1 juni 2016 het laatste luik van het Onroerenderfgoeddecreet (12 juli 2013) in werking, waardoor in bepaalde gevallen de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning nu verplicht is een bekrachtigde archeologienota bij de aanvraag te voegen. Om de archeologienota op te maken en te laten bekrachtigen, is opnieuw tijd nodig.

Daarnaast is er ook niet altijd onmiddellijk budget beschikbaar (voornamelijk budget voor de subsidies) op het moment dat het project van start zou kunnen gaan.

Enerzijds brengen deze lange doorlooptijden financieringskosten met zich mee.

Anderzijds lopen we door het wachten op de wegenis, het risico dat de bouwvergunning van het bouwproject vervalft omdat we de bouwwerken niet op tijd kunnen starten.

2.6 TOENAME LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

De gemeente wordt in de Vlaamse Wooncode als regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid. De gemeente krijgt op die manier de mogelijkheid om, desgewenst met ondersteuning door het Vlaams Gewest, het overleg tussen de verschillende woonorganisaties te coördineren en te organiseren met als doel een geïntegreerd en gedragen lokaal woonbeleid.

In het Kaderbesluit Sociale Huur wordt ruimte gelaten om bij het vastleggen van de toewijzingsregels lokale accenten te leggen, uitgedrukt in een eigen toewijzingsreglement. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als men rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders, met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen of als men wil werken aan de verstoorde of bedreigde leefbaarheid in bepaalde wijken of complexen.

De opmaak van een eigen toewijzingsreglement dient tot stand te komen in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) speelt hierin de trekkersrol.

Het is opmerkelijk dat de laatste jaren de verschillende lokale toewijzingsreglementen elkaar in snel tempo opvolgden. Enerzijds is dit een positief gegeven, want zo kan er een woonbeleid op maat

gerealiseerd worden, anderzijds zorgt dit voor zeer veel bijkomende administratie en opvolging bij de dienst Verhuring.

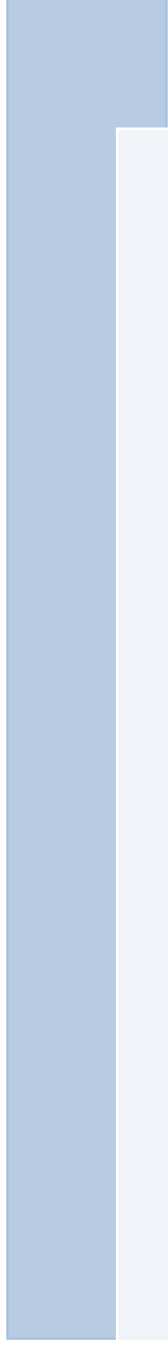
Ingevolge goedkeuring door de Vlaams Minister van Wonen zijn volgende lokale toewijzingsreglementen van kracht in het werkingsgebied huur van De Mandel:

- vanaf 29 april 2013 voor de stad Torhout: voor personen met een beperking en 65- plussers
- vanaf 13 juni 2014 voor de gemeente Meulebeke: voor 65-plussers
- vanaf 10 december 2014 voor de gemeente Hooglede: voor personen met een beperking en 65-plussers
- vanaf 18 augustus 2015 voor de stad Roeselare: voor 65-plussers
- vanaf 20 oktober 2015 voor de gemeente Langemark- Poelkapelle: voor 65-plussers
- vanaf 24 februari 2016 voor de gemeente Kortemark : voor 65-plussers
- vanaf 16 juni 2016 voor de gemeente Ichtegem: voor 65-plussers
- vanaf 13 juli 2016 voor de gemeente Staden: voor 65-plussers
- vanaf 13 januari 2017 voor de stad Izegem: voor 65-plussers



Seniorenappartementen te Rumbeke, Knokuilstraat

BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD



3 BOUWACTIVITEITEN

3.1 OPLEVERINGEN

3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 48 huurappartementen, 99 huurwoningen, 26 koopwoningen en 3 garages definitief opgeleverd in 2016.

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

Datum: vrijdag 15 januari 2016
Aannemer: Sabbe bedrijf BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

3.1.1.2 LEDEGEM, STIJN STREUVELSLAAN - 1 HUURWONING (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 28 april 2016
Aannemer: Verhelst Frans BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

3.1.1.3 TORHOUT, LEOPOLDSTRAAT - 4 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: maandag 30 mei 2016
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

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

Datum: vrijdag 10 juni 2016
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.1.5 BEVEREN (ROESELARE), RIDDESSSTRAAT - 2 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: maandag 13 juni 2016
Aannemer: Deforche BVBA
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

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

Datum: dinsdag 4 oktober 2016
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Buro II - Blondel TV

3.1.1.7 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT / ALBERTSTRAAT – 25 HUURWONINGEN, 5 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 11 oktober 2016
Aannemer: TV Catteeu - Furnibo NV
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA

3.1.1.8 WIELSBEKE, ZWINGELKOTSTRAAT - 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 28 oktober 2016
Aannemer: Verhelst Frans BVBA
Ontwerper: Verbanck Paul

3.1.1.9 ROESELARE, VIJFWEGENSTRAAT - 3 GARAGES (RENOVATIE)

Datum: woensdag 16 november 2016
Aannemer: B & R NV
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

3.1.1.10 ZARREN (KORTEMARK), STADENSTRAAT / J. DEBOUTTESTRAAT – 19 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 22 november 2016
Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetyncx BVBA

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

Datum: vrijdag 25 november 2016
Aannemer: Gabecon NV
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

3.1.1.12 POELKAPELLE (LANGEMARK-POELKAPELLE), KAPELMEERS – 9 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

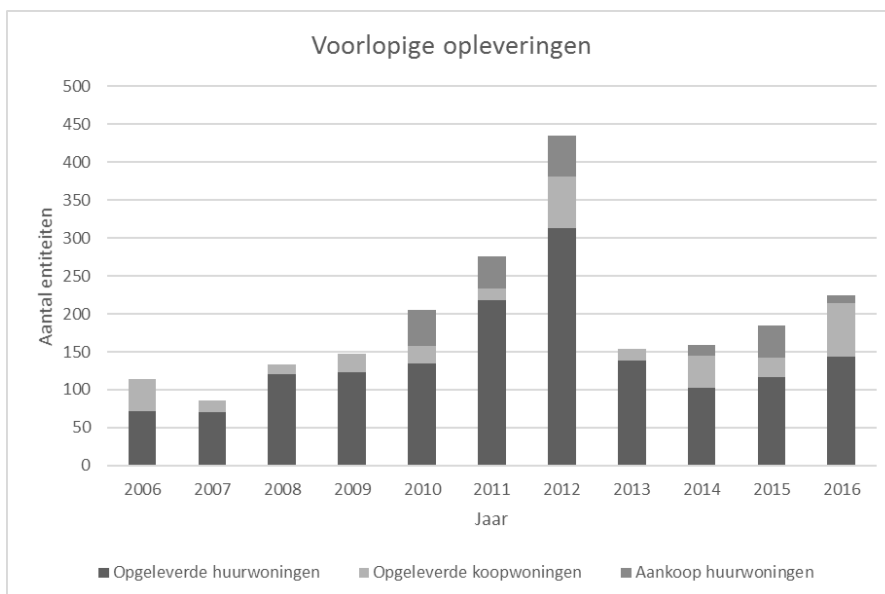
Datum: maandag 5 december 2016
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA

3.1.1.13 ROESELARE, RIJSELSTRAAT - 9 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 8 december 2016
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Architecten- & Ingenieursbureau Vanacker BVBA

3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 37 huurwoningen, 107 huurappartementen, 70 koopwoningen en 57 garages voorlopig opgeleverd en 11 huurwoningen aangekocht in 2016.



3.1.2.1 ESEN (DIKSMUIDE), WARESTRAAT - 11 HUURWONINGEN (AANKOOP GOEDE WONING)

Datum: dinsdag 19 januari 2016
 Verkoper: Wadec nv
 Ontwerper: Paret 2 Architecten BVBA

3.1.2.2 ROESELARE, SPOELSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 21 januari 2016
 Aannemer: Recon Bouw NV
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.988.726,28
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 55.171,13
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 17.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 12.500,00

3.1.2.3 HOOGLEDE, BRUGGESTRAAT / PELIKAANSTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 25 februari 2016
 Aannemer: Deruyck NV
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 732.370,11
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 7.706,80
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum: donderdag 10 maart 2016
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: bvba Archium en Jo Vaneeckhout TV

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.241.145,78
VO 3 (boete):	€ 12.473,83
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 20.609,61
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 100.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 16.628,53

3.1.2.5 RUMBEKE (ROESELARE), KNOKUILSTRAAT - CBO 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 15 maart 2016
Aannemer: ACH BOUW NV
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 5.050.967,68
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 1.952,20
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 20.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 39.000,00

3.1.2.6 MEULEBEKE, TUNWIJK - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 7 april 2016
Aannemer: Verhelst Frans BVBA
Ontwerper: Verstaen Bart Architect

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 555.702,08
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.137,89
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.7 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT / WORTELSTRAAT / HUGO VERRIESTSTRAAT - CBO 44 HUURAPPARTEMENTEN, 45 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 11 mei 2016
Aannemer: Cosimco NV
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 5.843.819,52
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 2.126,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 75.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.8 OOSTNIEUWERKE (STADEN), NOORDSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: woensdag 18 mei 2016
Aannemer: Siemoens BVBA
Ontwerper: Claey's Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 652.548,75
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 16.048,75
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 2.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.9 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 14 juni 2016
Aannemer: Deforche BVBA
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.038.466,31
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.616,98
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 63.668,20
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 1.600,00

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

Datum: donderdag 23 juni 2016
Aannemer: Verhelst Frans BVBA
Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 581.350,89
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 9.148,21
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 4.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.11 KOEKELARE, TUNWIJK - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 7 juli 2016
Aannemer: Despierre Filip BVBA
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.244.740,08
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -22.267,36
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.12 ROESELARE, MGR. EUGEN LARIDONSTRAAT / OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 17 augustus 2016
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.299.266,29
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 41.844,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 5.000,00

3.1.2.13 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT - 14 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 26 augustus 2016
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Huys Erik Architectenburo BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.481.811,79
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 36.696,71
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.2.14 LEDEGEM, OLMENLAAN - 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 5 oktober 2016
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.276.348,72
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 8.026,55
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 50.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum: vrijdag 28 oktober 2016
Aannemer: Verhelst Frans BVBA
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 940.309,25
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 7.985,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 4.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Poperinge	Koestraat, Boomgaardstraat	Riolerings- & wegeniswerken	Ingebruikname 18/02/2016
Lichtervelde	E. Claeslaan	Omgevingswerken	VO 13/05/2016
Staden	Engels Hof	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 10/06/2016
Roeselare	Knokuilstraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 19/08/2016

Langemark-Poelkapelle	Vinkestraat – fase II	Omgevingswerken	DO 24/02/2016
Langemark-Poelkapelle	Papaverweg, Boterbloemweg	Wegen- & rioleringswerken	DO 24/02/2016
Langemark-Poelkapelle	Papaverweg, Boterbloemweg	Omgevingswerken	DO 24/02/2016
Staden	De Carninstraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 03/06/2016
Poperinge	Sint-Andrieshof	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 04/02/2016
Meulebeke-Roeselare	Goed te Potente – Kapelhoek	Omgevingswerken	DO 03/06/2016
Roeselare	Prinsenhof	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 17/06/2016

3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2016

Eind 2016 waren de werken van 143 huurappartementen, 73 huurwoningen, 73 koopwoningen en 11 koopappartementen in uitvoering.

3.2.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Deruyck NV
 Ontwerper: Verbanck Paul
 Aanvangsdatum: maandag 4 april 2016
 Contractuele einddatum: dinsdag 27 juni 2017
 Nieuwe einddatum: donderdag 27 juli 2017
 Bestelbedrag: € 862.460,78
 Verrekeningen: € -4.217,56
 Termijnverlenging: 30 dagen
 Verstreken termijn: 50 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 356.632,95
 Percentage uitgevoerde werken: 42 %



3.2.2 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT - 9 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Deruyck NV
 Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 1 februari 2016
 Contractuele einddatum: maandag 2 oktober 2017
 Nieuwe einddatum: maandag 2 oktober 2017
 Bestelbedrag: € 1.140.591,20

Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 50 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 764.370,78
Percentage uitgevoerde werken: 67 %



3.2.3 **BESELARE (ZONNEBEKE), KERKPLEIN - 8 HUURAPPARTEMENTEN (SLOOP EN VERVANGINGSBOUW)**

Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA
Aanvangsdatum: maandag 7 november 2016 (herstart na faillissement Bouwcentrale Modern)
Contractuele einddatum: zondag 31 december 2017
Nieuwe einddatum: zondag 31 december 2017
Bestelbedrag: € 904.351,36
Verrekeningen: € 0,00
Termijnverlenging: 0 dagen
Verstreken termijn: 6 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
Percentage uitgevoerde werken: 0 %



3.2.4 **DADIZELE (MOORSLEDE), KAPPELVELD - 8 HUURWONINGEN, 21 HUURAPPARTEMENTEN, 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA
Aanvangsdatum: dinsdag 1 september 2015
Contractuele einddatum: dinsdag 21 februari 2017
Nieuwe einddatum: dinsdag 21 februari 2017

Bestelbedrag: € 5.013.406,61
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 85 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 3.594.923,08
 Percentage uitgevoerde werken: 72 %



3.2.5 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Coussée-Bostoën NV
 Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA
 Aanvangsdatum: donderdag 30 april 2015
 Contractuele einddatum: dinsdag 7 februari 2017
 Nieuwe einddatum: dinsdag 21 februari 2017
 Bestelbedrag: € 4.530.014,37
 Verrekeningen: € -39.354,40
 Termijnverlenging: 14 dagen
 Verstreken termijn: 88 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 2.757.093,51
 Percentage uitgevoerde werken: 61 %



3.2.6 GITS (HOGLEDE), KRUISKALSIJDESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Bekaert Building Company NV
 Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 4 april 2016 (momenteel geschorst voor infrastructuurwerken)
 Contractuele einddatum: donderdag 3 mei 2018
 Nieuwe einddatum: donderdag 3 mei 2018

Bestelbedrag: € 2.707.977,80
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 32 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 47.383,96
 Percentage uitgevoerde werken: 2 %



3.2.7 KOEKELARE, STATIONSSTRAAT - 5 HUURAPPARTEMENTEN, 3 KOOPWONINGEN, 8 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Verhelst Frans BVBA
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 3 oktober 2016
 Contractuele einddatum: woensdag 14 februari 2018
 Nieuwe einddatum: woensdag 14 februari 2018
 Bestelbedrag: € 1.042.407,24
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 12 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 28.732,46
 Percentage uitgevoerde werken: 3 %



3.2.8 MEULEBEKE, KAREL VAN MANDERSTRAAT - 34 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Coussée-Bostoën NV
 Ontwerper: GC-architecten BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 9 mei 2016
 Contractuele einddatum: dinsdag 1 augustus 2017
 Nieuwe einddatum: dinsdag 1 augustus 2017
 Bestelbedrag: € 3.108.337,63

Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 46 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 583.594,90
 Percentage uitgevoerde werken: 19 %



3.2.9 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN - 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA
 Ontwerper: GC-architecten BVBA
 Aanvangsdatum: dinsdag 15 maart 2016
 Contractuele einddatum: dinsdag 7 februari 2017
 Nieuwe einddatum: dinsdag 7 februari 2017
 Bestelbedrag: € 474.760,14
 Verrekeningen: € 918,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 79 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 385.559,09
 Percentage uitgevoerde werken: 81 %



3.2.10 POPERINGE, BELLESTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW) – OPDRACHT VERBROKEN WEGENS FAILLISSEMENT BOUWCENTRALE MODERN

Aannemer: Bouwcentrale Modern (herstart in 2017 met aannemer Siemoens)
 Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 5 januari 2015
 Contractuele einddatum: woensdag 9 maart 2016
 Nieuwe einddatum: woensdag 9 maart 2016
 Bestelbedrag: € 1.570.090,15



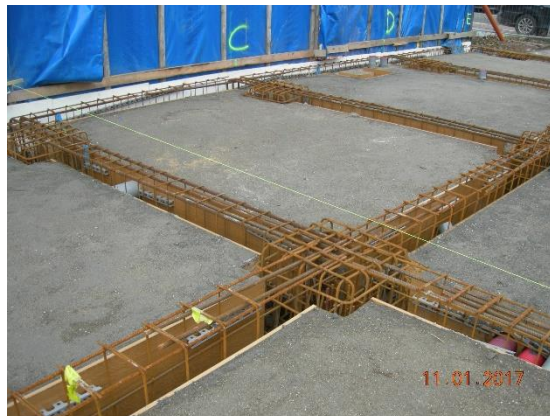
3.2.11 ROESELARE, BRUANESTRAAT / KOORNSTRAAT - 28 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV
 Ontwerper: Buro II - Blondel TV
 Aanvangsdatum: dinsdag 3 mei 2016
 Contractuele einddatum: vrijdag 19 oktober 2018
 Nieuwe einddatum: vrijdag 19 oktober 2018
 Bestelbedrag: € 3.437.921,80
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 24 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 571.838,17
 Percentage uitgevoerde werken: 17 %



3.2.12 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG / KANUNNIK DUBOISSTRAAT / ACHIEL LAUWERSSTRAAT - 13 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Recon Bouw NV
 Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
 Aanvangsdatum: maandag 7 november 2016 (herstart na faillissement Bouwcentrale Modern)
 Contractuele einddatum: donderdag 1 maart 2018
 Nieuwe einddatum: donderdag 1 maart 2018
 Bestelbedrag: € 2.765.008,10
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 5 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 0,00
 Percentage uitgevoerde werken: 0 %



3.2.13 ROESELARE, SPARSTRAAT - 11 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Verhelst Frans BVBA
 Ontwerper: Cas architecten BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 30 mei 2016
 Contractuele einddatum: zaterdag 12 augustus 2017
 Nieuwe einddatum: zaterdag 12 augustus 2017
 Bestelbedrag: € 1.379.186,58
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 42 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 216.169,09
 Percentage uitgevoerde werken: 16 %
 Percentage uitgevoerde werken: 0 %



3.2.14 TORHOUT, ONZE-LIEVE-VROUWSTRAAT - 5 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 21 september 2015
 Contractuele einddatum: woensdag 14 september 2016
 Nieuwe einddatum: zondag 29 januari 2017
 Bestelbedrag: € 769.660,15
 Verrekeningen: € 10.795,37
 Termijnverlenging: 137 dagen
 Verstreken termijn: 88 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 546.341,09
 Percentage uitgevoerde werken: 70 %



3.2.15 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT / ZWALUWSTRAAT / KANARIESTRAAT / KOEKOEKSTRAAT - 23 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV
 Aanvangsdatum: maandag 2 november 2015
 Contractuele einddatum: dinsdag 9 januari 2018
 Nieuwe einddatum: zaterdag 10 maart 2018
 Bestelbedrag: € 3.118.164,06
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 60 dagen
 Verstreken termijn: 46 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 806.944,67
 Percentage uitgevoerde werken: 26 %



3.2.16 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT / LOBEEKSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer: Siemoens BVBA
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 13 juni 2016
 Contractuele einddatum: woensdag 7 juni 2017
 Nieuwe einddatum: woensdag 7 juni 2017
 Bestelbedrag: € 557.463,64
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 48 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 231.028,90
 Percentage uitgevoerde werken: 41 %



3.2.17 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Van Bockstael Erik BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 14 maart 2016
Contractuele einddatum:	zondag 26 februari 2017
Nieuwe einddatum:	zondag 26 februari 2017
Bestelbedrag:	€ 760.693,48
Verrekeningen:	€ 4.586,15
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	75 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 444.760,04
Percentage uitgevoerde werken:	58 %



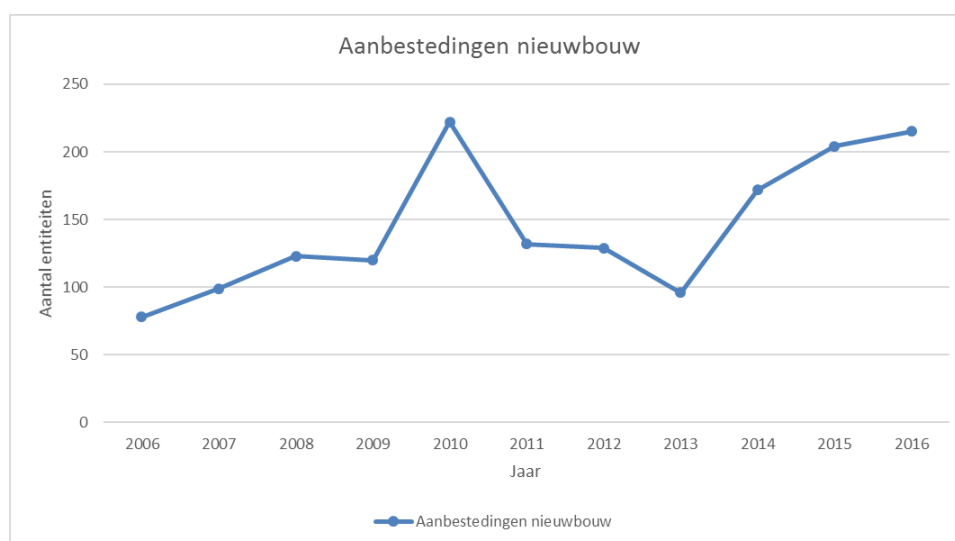
3.2.18 ZONNEBEKE, TER BERKEN - 6 HUURAPPARTEMENTEN, 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 7 november 2016 (herstart na faillissement Bouwcentrale Modern)
Contractuele einddatum:	zondag 22 oktober 2017
Nieuwe einddatum:	zondag 22 oktober 2017
Bestelbedrag:	€ 601.360,60
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	7 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 0,00
Percentage uitgevoerde werken:	0 %



3.3 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

Er werden voor 151 entiteiten een openbare aanbesteding gehouden, voor 11 entiteiten een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking voor een herhalingsopdracht, en voor 53 entiteiten een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking wegens het faillissement van Bouwcentrale Modern in januari 2016.



3.3.1 BESELARE (ZONNEBEKE), KERKPLEIN - 8 HUURAPPARTEMENTEN (SLOOP EN VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3
 Indienen offertes onderhandelingsprocedure: vrijdag 24 juni 2016
 Ontwerper Studio Plus Architecten BVBA
 Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 12 juli 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 augustus 2016 haar gunningsadvies. Op 27 september 2016 gunde De Mandel de werken aan Deruyck nv. De werken werden op 17 oktober 2016 besteld met als aanvangsdatum 7 november 2016.

3.3.2 DADIZELE (MOORSLEDE), BEGONIALAAN - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3
 Aanbesteding dinsdag 6 september 2016

Ontwerper Declerck-Daels BVBA
Veiligheidscoördinator Acena

Het voorstel tot gunning werd op 20 september 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 28 oktober 2016 haar gunningsadvies. Op 22 november 2016 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden op 12 december 2016 besteld met als aanvangsdatum 1 maart 2017.

3.3.3 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT / KOUTERWEG - 8 HUURWONINGEN, 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3 + IP Koop
Aanbesteding woensdag 19 oktober 2016
Ontwerper Goedefroo & Goedefroo Architecten
Veiligheidscoördinator Vecobo BVBA

Het gunningsverslag van de architect werd op 23 december 2016 bezorgd. Het voorstel tot gunning wordt begin 2017 opgemaakt.

3.3.4 KOEKELARE, STATIONSSTRAAT – 5 HUURAPPARTEMENTEN, 3 KOOPWONINGEN, 8 GARAGES

Financiering: FS3 + IP Koop
Aanbesteding maandag 25 april 2016
Ontwerper Seys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 3 mei 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 23 mei 2016 haar gunningsadvies. Op 28 juni 2016 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden op 22 augustus 2016 besteld met als aanvangsdatum 3 oktober 2016.

3.3.5 KOEKELARE, TUINWIJK – 4 HUURWONINGEN (SLOOP)

Financiering: FS3
Indienen offertes onderhandelingsprocedure: maandag 12 september 2016
Ontwerper Seys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 20 september 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 4 november 2016 haar gunningsadvies. Op 22 november 2016 gunde De Mandel via een onderhandelingsprocedure de werken aan Vacomet bvba. De werken werden op 9 december 2016 besteld met als aanvangsdatum 16 januari 2017.

3.3.6 MEULEBEKE, KAREL VAN MANDERSTRAAT - 34 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3
Aanbesteding donderdag 7 januari 2016
Ontwerper GC-architecten BVBA
Veiligheidscoördinator Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 18 januari 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 9 maart 2016 haar gunningsadvies. Op 22 maart 2016 gunde De Mandel de werken aan Coussée-Bostoen nv. De werken werden op 12 april 2016 besteld met als aanvangsdatum 9 mei 2016.

3.3.7 MOORSLEDE, CAMILLE COOLSSTRAAT - 13 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP Koop
Aanbesteding woensdag 19 oktober 2016
Ontwerper Verbanck Paul

Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 16 november 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 14 december 2016 haar gunningsadvies. De werken worden begin 2017 gegund.

3.3.8 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT - 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP Koop
Herhalingsopdracht: maandag 10 oktober 2016
Ontwerper Huys Erik Architectenburo BVBA
Veiligheidscoördinator Feys BVBA

Het gunningsadvies werd op 25 november 2016 overgemaakt aan de VMSW. Het project werd eind 2016 via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (herhalingsopdracht) nog niet gegund.

3.3.9 POPERINGE, BELLESTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3
Indienen offertes onderhandelingsprocedure: woensdag 24 augustus 2016
Ontwerper Demeyere & Roetynck BVBA
Veiligheidscoördinator Horrie Peter

Het voorstel tot gunning werd op 20 september 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 13 oktober 2016 haar gunningsadvies. Op 25 oktober 2016 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De werken werden op 16 november 2016 besteld met als aanvangsdatum 16 januari 2017.

3.3.10 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG / KANUNNIK DUBOISSTRAAT / ACHIEL LAUWERSSTRAAT - 13 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3 + IP Koop
Indienen offertes onderhandelingsprocedure: donderdag 2 juni 2016
Ontwerper Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 21 juni 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 25 juli 2016 haar gunningsadvies. Op 27 september 2016 gunde De Mandel de werken aan Recon Bouw nv. De werken werden op 12 september 2016 besteld met als aanvangsdatum 7 november 2016.

3.3.11 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN - 62 HUURAPPARTEMENTEN, 8 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3 + IP Koop
Aanbesteding dinsdag 20 december 2016
Ontwerper Projekt-Team BVBA
Veiligheidscoördinator Tom Wylein

Het gunningsadvies van de architect wordt begin 2017 verwacht.

3.3.12 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT / LOBEEKSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IP Koop
Aanbesteding dinsdag 2 februari 2016
Ontwerper Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA
Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 4 maart 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 18 april 2016 haar gunningsadvies. Op 12 april 2016 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De

werken werden op 9 mei 2016 besteld met als aanvangsdatum 13 juni 2016.

3.3.13 ZONNEBEKE, TER BERKEN - 6 HUURAPPARTEMENTEN, 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3 + IP Koop

Indienen offertes onderhandelingsprocedure: donderdag 30 juni 2016

Ontwerper Demeyere & Roetynck BVBA

Veiligheidscoördinator DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 12 juli 2016 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 24 augustus 2016 haar gunningsadvies. Op 27 september 2016 gunde De Mandel de werken aan Recon Bouw nv. De werken werden op 17 oktober 2016 besteld met als aanvangsdatum 7 november 2016.

3.4 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

3.4.1 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Boncquetstraat te Ardoorie dienen 8 seniorenwoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd in 2013. De aanstelling van architect Paul Verbanck volgde begin 2014 en na opmaak en bijsturing van het schetontwerp werd in december 2014 het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur. Het definitief ontwerp werd op 6 augustus 2015 goedgekeurd en de werken werden op 13 november 2015 aanbesteed en eind december 2015 keurde de VMSW het gunningsverslag goed zodat de werken op 26 januari 2016 konden gegund worden. Aannemer Deruyck startte de werken op 4 april 2016.

3.4.2 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT

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

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

Op 28 september 2012 vond de plenaire vergadering voor de infrastructuur plaats. Gezien de plannen op korte termijn van de gemeente voor aanleg van een garageweg, werd beslist te wachten op deze aanleg zodat de nieuwe wegenis en woningen op het juiste niveau kunnen aansluiten. De garageweg werd door de gemeente in 2013 aangelegd en het asbuitplan met de nodige niveaus werd eind juni 2013 bezorgd. Na het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de 9 woningen ingediend bij de gemeente, die op 10 februari 2014 verleend werd. Ondanks aandringen werd er weinig vooruitgang geboekt in het wegenisdossier. In het najaar 2014 bleek dat er bij het studiebureau onduidelijkheid was over de eigendomsgrenzen. Dit werd opgehelderd en er werd bij het studiebureau en de VMSW gevraagd om het ontwerp voor de wegeniswerken dringend op te maken. Door het uitblijven van de infrastructuurwerken werd in het uitvoeringsdossier van de bouw een schorsing voorzien voor de wegeniswerken. De bouw van de 9 koopwoningen werd op 23 juni 2015 aanbesteed en op 24 november 2015 gegund. Op 24 november 2015 werden ook de infrastructuurwerken aanbesteed zodat dit project op 1 februari 2016 in uitvoering kon gaan.

3.4.3 ARDOOIE, TULPENSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Tulpenstraat te Ardoorie dienen 8 eengezinswoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 28 juni 2014. De raad van bestuur

stelde op 27 september 2016 architect Bart Verstaen aan voor deze opdracht. Het schetsontwerp werd besteld op 18 oktober 2016 en werd goedgekeurd door de VMSW op 22 december 2016. De herhuisvesting is lopend, bewoners kunnen eventueel ook verhuizen naar de herbouwde woningen in de Boncquetstraat in Ardoorie waarvan de woningen omstreeks juli 2017 bewoonbaar zullen zijn.

3.4.4 BESELARE, KERKPLEIN

De aanbesteding vond plaats op 21 januari 2015 en op 23 juni 2015 werden de werken gegund aan Bouwcentrale Modern die de werken startte op 21 september 2015. Op 12 januari 2016 heeft de rechtbank van koophandel in Gent echter het faillissement van Bouwcentrale Modern uitgesproken. Serge Van Eeghem en Peter Van Caenegem werden aangesteld als curatoren. De curatele meldde dat er geen verderzetting van de werven of overname van de werven vanuit de curatele zou worden georganiseerd. Daarom besliste het directiecomité op 16 februari 2016 om de opdracht te verbreken. Er werd een aangepast bestek opgemaakt voor de resterende werken. Om de werken zo vlug mogelijk terug te kunnen opstarten werd een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gehouden. Op 27 september 2016 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Deruyck die de werken op 7 november 2016 terug opstartte.

3.4.5 BEVEREN, WOLFAARDSTRAAT/PASTORIESTRAAT

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

In 2015 besliste stad Roeselare om een deel van de grond te kopen om een extra voetbalveld aan te leggen. Hierdoor kan de stedenbouwkundige studie voor de rest van het terrein opgestart worden. Het indicatieve bouwprogramma werd besproken op het lokaal woonoverleg van 29 oktober 2015. De startvergadering voor opmaak van het bestek vond plaats op 15 januari 2016. De startnota werd aangepast aan de opmerkingen en begin maart 2016 verstuurd aan de studiebureaus die hun offerte op 26 april 2016 indienden. De stuurgroep duidde MSDN Architecten aan als laureaat zodat de VMSW op 8 juni 2016 de opdracht aan hen gunde. Na enkele overlegmomenten diende de ontwerper zijn voorontwerp in op 10 oktober 2016. Gezien stad Roeselare nog verschillende opmerkingen formuleerde werd de plenaire vergadering uitgesteld naar 2017.

3.4.6 DADIZELE (MOORSLEDE), BEGONIALAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Begonialaan te Dadizele dienen 8 eengezinswoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 24 juni 2014. De raad van bestuur stelde op 23 december 2014 de architecten Declerck-Daels aan voor deze opdracht. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 24 maart 2015 en het voorontwerp op 13 juli 2015. Op 10 november 2015 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend. Op 30 mei 2016 werd het uitvoeringsdossier goedgekeurd door de VMSW. De werken werden op 6 september 2016 aanbesteed en op 22 november 2016 gegund aan aannemer Verhelst uit Koekelare. Gezien er nog één huurder moet verhuizen naar het nieuwbouwproject Kapelleveld in Dadizele zullen de werken pas in 2017 kunnen starten.

3.4.7 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT (FASE 2)

De eerste fase van 24 huurwoningen werd in 2011 voltooid. Naast deze woningen heeft De Mandel nog een stuk grond in eigendom. Oorspronkelijk was het de bedoeling om hier een appartement te realiseren maar gezien er de laatste jaren al veel sociale appartementen zijn bijgekomen in Diksmuide, werd er in samenspraak met het stadsbestuur beslist om toch voor woningen te gaan volgens het stramien van de eerste fase, waar de woningen rond een woonerf staan ingeplant. Architect Peter Seys werd belast met het opmaken van het schetsontwerp dat op 18 juni 2014 werd voorgelegd aan de VMSW. De opmerkingen van de VMSW werden verwerkt tot een aangepast schetsontwerp.

Voor de wegeniswerken werd op 14 februari 2014 aan de VMSW gevraagd een ontwerper aan te stellen. Na aanstelling in augustus 2014 werd op 2 oktober 2014 de startvergadering gehouden. Gezien het

terrein overwoekerd is en in de vorige fase vervuiling werd aangetroffen, moet het terrein eerst bouwrijp gemaakt worden zodat de nodige grondstalen en hoogtepeilen kunnen genomen worden. Half november 2014 bezorgde studiebureau Plantec het dossier aan de VMSW maar dit werd pas halfweg 2015 ingediend bij stad Diksmuide. Afdeling Natuur en Bos gaf echter een ongunstig advies omdat ze het terrein beschouwt als een bos waardoor er een boscompensatie moet zijn. Deze boscompensatie kan bestaan in het bebossen van een ander terrein dat planologisch in aanmerking komt als bos of een financiële compensatie. Beide opties hebben een aanzienlijke financiële impact op het project maar de VMSW wil niet tussenkomen voor boscompensaties. Bijkomend probleem is dat het terrein naar alle waarschijnlijkheid vervuild is waardoor het aangewezen is alle bomen te rooien en de grond te saneren. In 2016 werd een overeenkomst bereikt met Afdeling Natuur en Bos en werd de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van de terreinen verleend. Plantec kreeg opdracht om een dossier te maken om deze werken aan te besteden.

3.4.8 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT/SCHEPENDOMSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lange Veldstraat en de Schependomstraat te Diksmuide dienen 8 seniorenwoningen en 16 eengezinswoningen herbouwd te worden. Na gunstig advies over het concept op het lokaal woonoverleg werd een architectuurwedstrijd opgestart. Voor de selectiefase werden maar liefst 13 kandidaturen ontvangen waarvan er 5 weerhouden werden om een offerte in te dienen tegen 23 februari 2016. Na de tweede ronde van de architectuurwedstrijd werd Jan Claeys aangesteld als ontwerper. Een eerste schetsontwerp werd aan de VMSW bezorgd op 13 juli 2016. De herhuisvesting werd opgestart en de nodige opmetingen werden uitgevoerd. De opmerkingen van de VMSW werden op 5 december 2016 aan de architect bezorgd met de vraag een aangepast schetsontwerp in te dienen.

3.4.9 DIKSMUIDE, TUIWIK (FASE 1)

Op de locatie waar voorheen de voetbalterreinen van SV Diksmuide en een weide gelegen waren, is met het BPA Tuinwijk een bodembestemming vastgelegd voor de toekomst. Het terrein is gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Het BPA Tuinwijk voorziet een projectzone voor woningbouw. WVI en Covemaeker hebben de gronden in eigendom. Zij hebben gemeenschappelijk een verkavelingsvoorstel uitgewerkt, met een diversiteit aan bouwtypes. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door de Woonmaatschappij IJzer&Zee. De VMSW stelde 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 voorontwerp werd in december 2012 voorgesteld aan de raad van bestuur en na aanpassing op 31 juli 2013 goedgekeurd door de VMSW.

De noodzakelijke archeologische onderzoeken werden gestart in 2013 maar in 2014 slaagde de VMSW er niet in de archeoloog het sleuvenonderzoek te laten afwerken. Uiteindelijk hervatte de archeoloog het sleuvenonderzoek op 3 februari 2015 waarbij het veldonderzoek 2 dagen in beslag nam. Uit de resultaten bleek dat er nog een vervolgonderzoek voor archeologie nodig is. De VMSW hield de aanbesteding voor het vervolgonderzoek op 8 september 2015, het bevel van aanvang werd eind november 2015 gegeven maar dan was het terrein te nat om archeologische opgravingen te doen zodat dit pas in 2016 werd uitgevoerd. Er werd heel wat oorlogsmateriaal opgegraven evenals de lichamen van enkele soldaten van WOI. Eind 2016 was er echter nog geen volledig verslag van de archeologische opgravingen. Herhaaldelijk werd aan de VMSW gevraagd om het wegenisdossier verder te zetten maar door de verplichting een archeologienota toe te voegen aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kon de aanvraag voor vergunning van de infrastructuur niet ingediend worden.

3.4.10 DIKSMUIDE, TUIWIK (FASE 2)

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

Naast een aantal loten voor grondgebonden woningen, kreeg De Mandel ook een projectzone voor huurappartementen toebedeeld voor een tweede project. Het betreft een driehoekig lot aan de zijde van de Woumenweg. Voor deze tweede fase van 12 huurappartementen werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Architectenbureau Boits-Van Bouwel was laureaat van de wedstrijd. Om een rationeler concept te krijgen werd in overleg met stad Diksmuide en de WVI gesleuteld aan de voorschriften van de verkaveling. Eind 2013 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW. Dit werd goedgekeurd op 16 januari 2014 en resulteerde in een voorontwerp dat op 9 oktober 2014 door de VMSW werd goedgekeurd. In 2016 communiceerde de WVI de grondprijs waardoor bleek dat het grondaandeel veel te hoog lag en werd aan de architect gevraagd om 10 appartementen extra te voorzien. Dit schetsontwerp werd op 16 augustus 2016 een eerste maal bezorgd aan de VMSW die opmerkingen formuleerde. Het aangepast schetsontwerp werd op 21 december 2016 overgemaakt aan de VMSW.

3.4.11 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT/KOUTERWEG

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

Op 13 april 2010 besliste de raad van bestuur de opdracht te gunnen aan het architectenbureau Goedefroo&Goedefroo. Een eerste voorontwerp werd ingediend in september 2010. Gezien de architect weinig vertrouwd is met de ontwerp-onderrichtingen van de C-2008, en de VMSW een striktere controle deed op de conformiteit met de C-2008, diende het architectenbureau het schetsontwerp verschillende keren te herwerken. Het voorontwerp werd uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW. Het project betreft de bouw van 8 huurwoningen en 6 koopwoningen, langsheen een nog aan te leggen weg. Gezien er infrastructuur nodig is voor dit project, diende er gewacht te worden op het wegenisdossier. De plenaire vergadering werd gehouden op 20 september 2013 maar het ontwerp van de wegenis werd niet meer ontvangen in 2013. Op 28 juli 2014 ontving De Mandel het ontwerp voor de wegenis en de raad van bestuur keurde dit ontwerp en kostenaandeel goed op 23 september 2014. In 2015 werden de wegeniswerken echter niet aanbesteed. Het bouwdoossier is klaar voor aanbesteding sinds 22 oktober 2015. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 14 december 2015 maar de aanpalende bureaus tekenden beroep aan tegen deze vergunning omdat ze de huidige garageweg te smal vinden en graag over de grond van De Mandel willen rijden. Gezien de uitweg notarieel vastgelegd is, werd het beroep verworpen door de Deputatie. De wegeniswerken werden uiteindelijk aanbesteed op 5 juli 2016 waarna De Mandel ook de bouwwerken aanbesteedde op 19 oktober 2016. Eind 2016 was er nog steeds geen startdatum voor de infrastructuurwerken.

3.4.12 GITS (HOOGLEDE), BRUGSESTEENWEG/STATIONSSTRAAT

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

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

Na de opstartvergadering voor de wegenis was al duidelijk dat de coördinatie van de wegenis zeer complex zal zijn gezien er zeer veel betrokken partijen zijn. Op de plenaire vergadering van 4 oktober 2013 werden de nodige afspraken gemaakt. Het ontwerp voor de wegenis werd in 2014 niet ontvangen, enkel de stedenbouwkundige vergunning voor zowel wegenis als bouw van de appartementen werd verkregen.

Voor de bouw van de appartementen werd ook het definitief ontwerp opgemaakt en door de VMSW goedgekeurd op 3 oktober 2014. Ondanks veelvuldig aandringen en verschillende beloftes werd er in 2015 geen uitvoeringsontwerp voor de infrastructuur ontvangen van de VMSW. Gezien de

stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de appartementen zou vervallen op 10 april 2016 werd de bouw van de appartementen op 26 augustus 2015 aanbesteed met een schorsing na de funderingswerken voor de wegeniswerken. Gezien dit project in aanmerking komt voor subsidie SBE voor het koopgedeelte maar het budget nog niet beschikbaar was, konden de werken niet gegund worden in 2015. Pas na toekenning van het budget en de subsidie SBE, konden de werken op 26 januari 2016 gegund worden aan Bekaert Building Compagnie die de funderingswerken startte op 4 april 2016. Het duurde nog tot 31 mei 2016 vooraleer de infrastructuurwerken aanbesteed werden en hoewel de opdracht gesloten werd op 27 september 2016 liet ook de startvergadering op zich wachten tot eind 2016. Eind 2016 kreeg de aannemer bevel van aanvang om op 9 januari 2017 de rioleringswerken te starten.

3.4.13 HANDZAME, LINDENLAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lindenlaan te Handzame dienen 9 huurwoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 23 juni 2015, na verder overleg met het gemeentebestuur werd de procedure voor aanstelling van de architect opgestart. De jury oordeelde dat architect Peter Seys het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur gunde de opdracht op 27 september 2016 dan ook aan Peter Seys. De herhuisvesting werd opgestart en de nodige opmetingen werden uitgevoerd. Het schetsontwerp werd eind 2016 ontvangen en zal begin 2017 overgemaakt worden aan de VMSW. Er werd ook overleg met de gemeente opgestart over een aantal bijkomende parkings voor de woningen zonder garage.

3.4.14 HOOGLEDE, KLEINE STADENSTRAAT

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

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

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

Door de overschrijding van het sociaal objectief voor kavels was er lange tijd onduidelijkheid over de subsidiëring van de sociale kavels van WVI en de gemeente. Voor de buffering van het regenwater zouden ook best de lager gelegen percelen verworven worden. De WVI onderhandelde hierover maar de eigenaar gaf, zonder de WVI op de hoogte te brengen, een zakelijk recht aan Novus om deze gronden te ontwikkelen. Een eerste overleg met Novus vond plaats maar zonder concrete afspraken. In 2014 en 2015 werden verschillende pistes onderzocht voor de afvoer en buffering van het hemelwater. Door het sterk hellende terrein en de verhanglijn van de omliggende riolering is de beste oplossing via de grond waar Novus een zakelijk recht op heeft. Onderhandelingen met Novus over de regenwaterbuffers gaven echter geen bruikbare oplossing. De gemeente besliste daarom zich terug te trekken waardoor een voorontwerp voor de infrastructuur kan opgemaakt worden. De gemeente is wel bereid om de nodige toegang naar de nieuwe verkaveling over haar grond te laten lopen. De bestaande samenwerkingsovereenkomst zal dus in die zin moeten aangepast worden.

De Vlaamse Regering besliste om de overgangsmaatregelen voor koopwoningen te verstrengen waardoor dit dossier niet meer kon opgenomen worden in deze lijst. Voor gemengde projecten met 80% huurwoningen en 20% koopwoningen zouden er opnieuw infrastructuursubsidies mogelijk zijn. In overleg met het gemeentebestuur werd het project in die zin bijgestuurd en het schetsontwerp voor 32 huurwoningen, 17 huurappartementen en 12 koopwoningen werd op 12 september 2016 overgemaakt aan de VMSW, de goedkeuring wordt begin 2017 verwacht.

Eind 2016 werd ook de 80% huur en 20% koop goedgekeurd om infrastructuursubsidies te krijgen maar de datum dat dit in werking treedt is nog niet bepaald en het blijft onduidelijk of dit al dan niet geldt voor

projecten waar ook een derde partij participeert. In casu zal de WVI in dit project sociale kavels aanleggen. Het kan dus noodzakelijk blijken volledig om te schakelen naar sociale huurwoningen wat nadelig zou zijn voor de mix van verschillende typologieën en bewonersprofielen in het project. Het aangepaste voorontwerp voor de infrastructuur wordt verwacht in februari 2017 maar de vraag is of er een plenaire vergadering kan georganiseerd worden zolang er geen klaarheid is over de nieuwe subsidieregels van gemengde projecten.

3.4.15 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Houthulst, Sint-Hubertusstraat zouden 7 huurwoningen gerenoveerd worden. Tijdens het plaatsbezoek in 2015 constateerde de dienst gebouwenbeheer dat de woningen in slechtere staat waren dan gedacht waardoor ingrijpende verbouwingen zouden nodig zijn. Dit strookt niet met de filosofie van de herbouw en renovatieplanning waarbij het uitgangspunt was dat er enkel beperkte renovaties worden uitgevoerd en in geval van ingrijpende werken er over gegaan wordt naar herbouw. Daarom werd dit project toegevoegd aan de herbouwplanning en werd in 2016 na een onderhandelingsprocedure architect Peter Seys aangesteld. Het schetsontwerp werd op 30 november 2016 besteld en wordt begin 2017 verwacht.

3.4.16 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT

Op 8 februari 2012 kwam NV Novus / Quercus Consult het ontwerp van verkaveling voorstellen aan het Lokaal Woonoverleg. Rekening houdend met de aanwezigheid van 19 bouwpercelen bedraagt de sociale last in de nieuwe voorgestelde verkaveling VK Wallemotestraat 2 loten. Na bespreking adviseerde de Wooncommissie (Lokaal Woonoverleg) op 8 februari 2012 om de 2 loten als sociale koopwoningen te realiseren, met De Mandel als initiatiefnemer. De aankoopakte werd op 16 december 2013 verleden. Architect Jo Vaneeckhout werd door de raad van bestuur aangesteld op 27 oktober 2015 voor de bouw van 2 woningen op deze loten en het schetsontwerp werd op 3 februari 2016 goedgekeurd door de VMSW. De stedenbouwkundige vergunning werd op 12 juli 2016 verleend en op 6 december 2016 werd het uitvoeringsdossier goedgekeurd door de VMSW. Begin 2017 zal de aanbesteding georganiseerd worden.

3.4.17 KLERKEN, SINT-PIETERSSTRAAT/SINT-LAURENTIUSSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 27 november 2007 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor grond naast het MPI in de Sint-Pietersstraat in Klerken. Op deze terreinen wordt door de WVI een verkaveling van 16 loten ontwikkeld met een sociale last van 6 woningen. De nieuwe straatnaam zal Sint-Laurentiusstraat zijn. In overleg met de WVI en gemeente Houthulst werd voorgesteld om samen met de WVI als aanbestedende overheid op te treden voor de aanleg van de wegenis waarbij De Mandel voor de sociale woningen de subsidie SSI aanvraagt. Op deze wijze kan er niet-uitgeruste grond gekocht worden waarbij de wegenis gesubsidieerd wordt door de VMSW. De WVI heeft op 11 september 2013 reeds een ontwerper en veiligheidscoördinator ontwerp aangeduid voor de wegeniswerken conform de wet op de overheidsopdrachten. Gezien naast de WVI ook De Mandel zal optreden als aanbestedende overheid, besliste de raad van bestuur om ook Studiebureau Lobelle bvba uit Jabbeke aan te stellen als ontwerper voor de infrastructuurwerken in Klerken, Sint-Pietersstraat – Sint-Laurentiusstraat. In 2014 werd een architectuuropdracht uitgeschreven en Project-Team werd in december 2014 aangesteld door de raad van bestuur. Het schetsontwerp werd op 21 april 2015 goedgekeurd en het voorontwerp op 6 november 2015. Het voorontwerp van de wegenis werd bezorgd aan de VMSW en de goedkeuring werd op 7 juli 2015 verkregen waarna het ontwerp werd opgemaakt. In december 2015 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor zowel de woningbouw als infrastructuur ingediend bij de gemeente en werd het ontwerp van de wegenis aan de VMSW bezorgd. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 25 april 2016 voor de woningbouw en op 9 mei 2016 voor de infrastructuur. Na goedkeuring door de VMSW en vastlegging van het budget werd de wegenis op 12 juli 2016 aanbesteed. De aannemer startte op 5 december 2016 de infrastructuurwerken. Het uitvoeringsdossier voor de woningbouw wordt begin 2017 verwacht zodat na aanleg van de infrastructuur en verlijden van de akte voor de grond, ook de bouwwerken kunnen starten.

3.4.18 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. Via het gemeentebestuur van Koekelare vernam De Mandel dat er een bouwvergunning werd toegekend voor 8 ruime appartementen en 16 garages, maar dat die bouwvergunning inmiddels is komen te vervallen sedert maart 2010.

Op het lokaal woonoverleg werd het programma vastgesteld op 6 huurappartementen en 3 koopwoningen. In 2013 werd de architectuuroopdracht uitgeschreven en architect Peter Seys werd aangesteld op 17 december 2013. Na contact met de burens bleek dat De Mandel geen recht heeft om de doorgang aan de perceelsgrens te overbouwen en dat er geen akkoord met de burens mogelijk was. Het schetsontwerp werd aangepast naar 5 huurappartementen en 3 koopwoningen.

Op 8 december 2014 werd het schetsontwerp goedgekeurd, het voorontwerp op 23 maart 2015. Uit proeven in kader van het grondverzet bleek dat er bodemvervuiling aanwezig was op het perceel hoewel de grond met een blanco bodemattest aangekocht was. Omdat een perfecte coördinatie nodig is tussen grondsanering en bouw, werd de sanering aan het bouwdoossier toegevoegd. Voor de grondsanering werd een subsidieaanvraag voor SSI ingediend bij de VMSW en het voorontwerp SSI werd op 2 december 2015 goedgekeurd. Het uitvoeringsdossier voor zowel bouw als SSI werd eind 2015 ingediend bij de VMSW en de goedkeuring werd ontvangen op 15 december 2015. Na aanbesteding van de werken op 25 april 2016 gunde de raad van bestuur de werken op 28 juni 2016 aan aannemer Verhelst. De subsidie voor het gedeelte SSI werd pas op 22 augustus 2016 vastgelegd zodat aannemer Verhelst de werken op 3 oktober 2016 kon opstarten.

3.4.19 KOEKELARE, TUINWIK (FASE 3)

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

Gezien de woningen van fase 3 leeg staan wegens mutatie van de huurders naar fase 1, werd al een sloopaanvraag ingediend voor de 4 aaneengeschakelde woningen, waarvoor op 15 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Voor de herbouw is er verdichting mogelijk en besliste de raad van bestuur op 24 november 2015 om een onderhandelingsprocedure uit te schrijven om een architect aan te stellen. De offertes werden ingediend op 25 januari 2016. Het ontwerp van Peter Seys werd weerhouden gezien hij voorstelde om een nieuwe insteekweg aan te leggen waardoor er 10 nieuwe huurwoningen kunnen gebouwd worden. Het schetsontwerp werd op 27 september 2016 goedgekeurd door de VMSW. Door het lange uitblijven van de infrastructuurwerken in fase 1 en 2 door de VMSW en het relatief eenvoudige concept van de wegenis, werd beslist de infrastructuur in eigen beheer uit te voeren en SSI-subsidies aan te vragen bij de VMSW. Na een onderhandelingsprocedure werd studiebureau Lobelle op 22 november 2016 aangesteld. De startvergadering voor de infrastructuur vond plaats op 14 december 2016 waarna het voorontwerp voor de infrastructuurwerken werd besteld. Het voorontwerp van de bouw werd nog in 2016 ingediend en zal in januari 2017 voorgelegd worden aan de raad van bestuur.

3.4.20 LANGEMARK, BOTERBLOEMSTRAAT 11

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

3.4.21 LANGEMARK, POELKAPELLESTRAAT 38-40

Op het lokaal woonoverleg van 27 mei 2015 kwam het ontbreken van een aanbod van beschermd wonen of dergelijke in de gemeente Langemark aan bod. In de gemeente is er een concrete vraag van een aantal inwoners om hierin te voorzien en de gemeente zou een dergelijk initiatief graag mee ondersteunen in samenwerking met De Mandel. De gemeente heeft 2 woningen in eigendom in de Poelkappellestraat 38-40, één is in gebruik als doorgangswoning en de andere is privé verhuurd. Beide woningen zijn verouderd en zouden best gesloopt worden. De gemeente is bereid de grond ter beschikking te stellen als De Mandel hierop bouwt voor de specifieke doelgroep. Hiervoor zal ook samenwerking met een welzijnspartner nodig zijn.

In 2016 werd er verschillende keren overlegd met de gemeente en verschillende welzijnspartners. Het overleg met potentiële bewoners werd opgestart en de zorgvraag werd onderzocht. De

huisvestingsdienst nam ook contact met Gipso, een organisatie die wooninitiatieven voor mensen met een beperking coacht, maar uit de infomomenten bleek dat de ouders van de potentiële bewoners enkel interesse hebben in een 'afgewerkt product' en niet in het zelf opzetten van een huisvestingsinitiatief of volledige organisatie van de zorg. Eind 2016 werden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en juridische aspecten nog eens overlopen zodat begin 2017 een architectuuropdracht kan uitgeschreven worden.

3.4.22 LANGEMARK, WILGENLAAN / EIKENLAAN

Op de herbouwplanning werd de vervanging van de 8 seniorenwoningen aan de Wilgenlaan en Eikenlaan te Langemark opgenomen. Eind 2014 werd dit op het lokaal woonoverleg besproken en werd beslist om de 2 aanpalende woningen in de Wilgenlaan nu al mee te nemen in het project ipv in de volgende fase zodat er gezocht kan worden naar een optimalisatie van het aantal woningen op deze gronden. De gemeente is ook bezig met de opmaak van een nieuw RUP ter vervanging van het bestaande BPA zodat de voorschriften en de nieuwe invulling op elkaar kunnen afgestemd worden. In 2015 werd een architectuuropdracht uitgeschreven, Projekt-Team diende een voorstel in met 14 huurwoningen in vervanging van de 8 seniorenwoningen. De 2 aanpalende eengezinswoningen in de Wilgenlaan betekenden in geen enkele offerte een meerwaarde zodat ze terug uit de opdracht geschrapt werden en hernomen zullen worden met de overige eengezinswoningen in de Wilgenlaan.

Het schetsontwerp werd op 14 augustus 2015 goedgekeurd en het voorontwerp op 22 december 2016. Gezien het ontwerp voorziet in een bijkomende garageweg zal hiervoor nog een studiebureau moeten aangesteld worden. Er moet ook nog duidelijkheid komen over de uitbreiding van de riolering zodat dit indien nodig mee kan opgenomen worden in de opdracht voor het studiebureau. Gezien de vraag van de omwoners om de bestaande garages te behouden werd een opmetingsplan besteld om mogelijkheden tot inpassing uit te klaren.

Voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient eerst het RUP goedgekeurd te worden, de gemeente denkt deze procedure in de loop van 2017 te kunnen voltooien.

3.4.23 LICHTERVELDE, E. CLAESLAAN (FASE E)

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

3.4.24 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT 6 DE HOOP (FASE 2)

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

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

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

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

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

Sociale werkplaats Tordale vroeg via de gemeente om een viertal appartementen te voorzien voor begeleid wonen. Na overleg werkten de architecten een nieuw ontwerp uit. Dit schetsontwerp werd in

2014, 2015 en 2016 verschillende keren aangepast aan de opmerkingen van de VMSW en op 2 juni 2016 uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 14 november 2016 vlot goedgekeurd. Op 27 oktober 2016 werd een nieuwe startvergadering voor de omgevingswerken georganiseerd. Het voorontwerp van de wegenis wordt begin 2017 verwacht zodat de stedenbouwkundige vergunning voor zowel omgevingsaanleg als de appartementen kan aangevraagd worden.

3.4.25 LICHTERVELDE, STEGENAKKER

Op 26 november 2013 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van de sociale last in de verkaveling Stegen Akker van de WVI. Ondertussen werd de sociale last vernietigd maar er kon een overeenkomst bereikt worden met de WVI voor aankoop van een stuk woonuitbreidingsgebied naast de verkaveling van de WVI. De Mandel kan hierdoor niet-uitgeruste grond aankopen voor een afzonderlijke realisatie van een sociaal huurproject met infrastructuursubsidies van de VMSW. Er moet wel een aandeel betaald worden in de reeds aangelegde ontsluitingsweg, de Tweelindenstraat en in de gezamenlijke parkzone. De Mandel kan hierdoor 4.452m² grond aankopen. De aankoop werd besproken op het lokaal woonoverleg van 4 oktober 2016 en positief onthaald gezien dit project in belangrijke mate zal bijdragen tot het behalen van het BSO huur in Lichtervelde. Het verlijden van de akte is voorzien voor 2017 en ook de aanstelling van een architect kan dan opgestart worden. In overleg met het gemeentebestuur zullen woningen voor alleenstaanden en kleine gezinnen worden voorzien gezien er in het huidig patrimonium maar een beperkt aandeel van deze types voorhanden is. De ligging in het centrum nabij alle voorzieningen maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor deze doelgroep.

3.4.26 MEULEBEKE, BONESTRAAT

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

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

De Mandel publiceerde vervolgens de openbare oproep tot mededinging voor de opmaak van het masterplan en het ontwerp voor de bouw van aanleunappartementen/assistentiewoningen. Er werden 4 offertes ingediend die na de eerste ronde van de jurering allemaal toegelaten werden tot de tweede ronde. Na de tweede ronde werd GC-architecten van Meulebeke aangesteld. Het schetsontwerp werd ingediend en verwerkt tot een voorontwerp dat op 31 juli 2013 werd goedgekeurd. Eind 2013 vond ook de plenaire vergadering plaats maar deze werd geschorst omdat de infrastructuur en omgevingsaanleg samen met de uitbreiding van de assistentiewoningen van het OCMW en de uitbouw van het private woonzorgcentrum GVO worden bekeken. Deze ontwerpen waren nog niet ver genoeg gevorderd waardoor de plenaire vergadering op 5 februari 2014 moest hernomen worden.

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

Aquafin maakte bekend een collector te willen aanleggen waarbij een mogelijk scenario langs de Karel Vanmanderstraat was. Hierdoor moest het ontwerp voor de wegenis tijdelijk on hold worden gezet. In september 2014 werd vernomen dat Aquafin het tracé langs de Karel Vanmanderstraat niet weerhouden had. Het nieuwe ontwerp voor de wegenis werd op 12 januari 2015 goedgekeurd door gemeente Meulebeke. Op 24 september 2015 vroeg de gemeente om het ontwerp opnieuw aan te passen gezien de ontwikkeling aan de overkant van de straat in een stroomversnelling was gekomen. In oktober 2015 vroeg de gemeente om ook het profiel volledig te herwerken zodat er fietspaden voorzien worden. Op 17 december 2015 keurde De Mandel het nieuwe ontwerp en bijhorend kostenaandeel goed. Eind 2015 was er nog geen stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuur.

Het uitvoeringsontwerp voor de appartementen werd op 20 november 2015 goedgekeurd door de VMSW en de aanbesteding werd gepubliceerd waarbij de offertes op 7 januari 2016 ingediend moesten worden. Aannemer Cousse-Bostoen diende de laagste offerte in en de raad van bestuur gunde op 22 maart 2016 de werken. De aannemer startte op 9 mei 2016 de bouwwerken.

Ondanks veelvuldige beloftes van de VMSW duurde het tot begin februari 2016 vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken werd ingediend, deze werd vlot goedgekeurd zodat de wegeniswerken op 19 april 2016 werden aanbesteed, meer dan een jaar later dan voorzien. Gezien de gemeente, Aquafin en AWV in de omgeving ook infrastructuurwerken wilden uitvoeren, kon er niet gewacht worden met aanleg van de wegenis. Deze nieuwe wegenis was immers voorzien als omleidingsweg voor de andere wegen. Met goede afspraken tussen de twee aannemers, slaagden zij erin gelijktijdig te werken zodat fase 1 van de infrastructuurwerken kon voltooid worden en de ruwbouw van de appartementen eind 2016 bijna voltooid was.

3.4.27 MOORSLEDE, CAMILLE COOLSSTRAAT

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. Na een overleg tussen NV Bostoën en De Mandel heeft De Mandel bij het Aankoopcomité een geactualiseerd schattingsverslag opgevraagd. Het Aankoopcomité stelde echter vast dat er bij de recentste verkopen in Moorslede, Ledegem en Zonnebeke geen referentiepunten waren die de vraagprijs van NV Bostoën verantwoordde als huidige marktwaarde. In 2012 en 2013 bleef elke partij op haar standpunt waardoor er geen wijziging is in dit dossier. In 2014 werden de onderhandelingen opnieuw opgestart. Met behulp van de gemeente werd er een compromis bereikt waarbij De Mandel de 8 loten aan de Gentsestraat aankocht om te verkopen als sociale kavel en 11 loten in de nieuwe insteekweg, de Camille Coolsstraat aankocht om er 13 koopwoningen te bouwen. De nodige verkavelingswijziging werd verleend op 28 juli 2015.

Ook de bouwplannen van de woningen dienden opnieuw op punt te worden gesteld. De architect had echter geen tijd om dit op korte termijn aan te pakken en vroeg daarom de opdracht door te schuiven aan architect Paul Verbanck.

Het schetsontwerp voor de 13 koopwoningen werd opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 26 oktober 2015. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 22 december 2015. Het voorontwerp werd op 15 januari 2016 ingediend en op 22 februari 2016 goedgekeurd door de VMSW. De goedkeuring van het bestek volgde op 15 juli 2016 zodat de werken op 19 oktober 2016 konden aanbesteed worden. De werken konden niet meer gegund worden in 2016.

3.4.28 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT

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 locatie. De TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys werden door de jury geselecteerd als laureaat. De raad van bestuur gunde vervolgens de opdracht en stelde de TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys aan als architect. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 november 2011. Pas na verschillende aanpassingen werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW maar uit de financiële planning bleek dat dit dossier sterk verlieslatend was. Het project werd herwerkt waarbij ook in de zeer diepe tuinzone woningen voorzien worden. Na overleg met het gemeentebestuur en Infrac bleek dat er een probleem is voor de afwatering van de woningen in de tuinzone. Het gemeentebestuur had ook opmerkingen over het appartement aan de straat. Er werd afgesproken het ontwerp volledig te herwerken met de bedoeling om meer entiteiten te voorzien aan de straatzijde. Het aangepaste schetsontwerp voor 14 huurappartementen werd zowel met de gemeente als de VMSW besproken en op 17 december 2015 goedgekeurd door de VMSW. Gezien de grond opgenomen is in een oude verkaveling, werd eind 2015 een aanvraag tot verkavelingswijziging ingediend. Verschillende bureaus formuleerden bezwaren tegen de bouwplannen van De Mandel. De wijziging van de verkavelingsvergunning werd toegekend door het gemeentebestuur op 8 maart 2016 met een aantal voorwaarden. Op vraag van de bureaus werd onderzocht of het mogelijk was op het terrein van De Mandel een uitweg te voorzien voor de voorliggende woningen. Er werd een principiële akkoord bereikt met 7 van de 8 bureaus. Er werd ook een landschapsarchitect aangesteld om een groenplan op te maken zodat er voldoende groen aanwezig is tussen het appartement en de achterliggende woningen.

Het voorontwerp van het groenplan werd eind 2016 ingediend. Het uitvoeringsontwerp is in opmaak. Begin 2017 zal de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden.

3.4.29 Ooigem, BAVIKHOOFSESTRAAT

Op 9 september 2015 had De Mandel een onderhoud met Mijn Huis. Mijn Huis is bezig met verwervingen tussen de Bavikhoofsestraat en Voetweg in Ooigem voor een nieuw project van een dertigtal appartementen. Mijn Huis polste naar de bereidheid van De Mandel om samen te werken zodat De Mandel in het project 4 koopappartementen kan realiseren. Voor het grondaandeel zou ook met een opstalrecht zoals in Oostrozebeke kunnen gewerkt worden.

Mijn Huis had reeds op 12 maart 2011 Goedefroo + Goedefroo architecten bvba aangesteld als ontwerper. De Mandel trad bij addendum toe als bouwheer op 25 augustus 2016. Het totaal project gaat over het bouwen van 28 appartementen. Mijn Huis bouwt 24 huurappartementen, De Mandel bouwt 4 koopappartementen. De plannen werden enkele keren overlegd met de architect en beide SHM's zodat een schetsontwerp kon opgemaakt worden. Op 13 december 2016 keurde het directiecomité het schetsontwerp goed dat werd overgemaakt aan de VMSW maar het advies werd niet meer ontvangen in 2016.

3.4.30 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT (FASE 2)

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

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

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

In het voorjaar van 2012 werd het voorontwerp voor de bouwwerken opgestuurd aan de VMSW. Ook hier formuleerde de VMSW opnieuw opmerkingen. Na aanpassing van de opmerkingen werd het voorontwerp op 18 juni 2012 goedgekeurd. De architect diende de bouwvergunning in die op 30 mei 2013 verleend werd. Om de verkoop van de woningen te spreiden werd het dossier in 2 fases opgesplitst waarbij de tweede fase met een herhalingsopdracht kan gegund worden. De eerste fase van 14 koopwoningen werd voltooid op 26 augustus 2016 door aannemer Recon. Het uitvoeringsontwerp van de tweede fase van 11 koopwoningen werd op 20 juli 2016 goedgekeurd door de VMSW. Conform de procedure van een herhalingsopdracht werd de offerte van Recon op 10 oktober 2016 ontvangen. Het aanbestedingsverslag werd overgemaakt aan de VMSW maar niet meer ontvangen in 2016.

3.4.31 OOST-VLETEREN, WOESTENSTRAAT/H. DEBERGHSTRAAT

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

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

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Vijf architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen. De laureaat was de tijdelijke vereniging Urbain Architectencollectief en Sileghem en partners. Het schetsontwerp werd opgemaakt en door de VMSW op 2 december 2014 goedgekeurd en het voorontwerp op 24 maart 2015.

In 2014 werd ook het archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat er een vervolgonderzoek noodzakelijk is maar aangezien dit niet binnen een redelijke termijn kon uitgevoerd worden was de WVI bereid om dit te organiseren met subsidie van de VMSW. Dit archeologisch vervolgonderzoek werd op 12 januari 2016 aanbesteed en uitgevoerd in april en mei 2016.

De plenaire vergadering voor de wegenis werd op 13 februari 2015 gehouden maar het voorontwerp werd pas op 9 juni 2015 goedgekeurd door de VMSW. Eind 2015 kon de verkavelingsaanvraag en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor infrastructuur en woningbouw ingediend worden. Op 31 maart 2016 verleende het schepencollege de verkavelingsvergunning en op 7 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning voor de woningbouw. De uitvoering van de woningbouw zal waarschijnlijk in 2 fasen van telkens 5 huur- en 5 koopwoningen opgesplitst worden. Het duurde echter tot eind oktober 2016 vooraleer de VMSW het uitvoeringsdossier voor de infrastructuur bestelde zodat dit niet meer ontvangen werd in 2016 en het dus zinloos was het uitvoeringsdossier voor de woningbouw op te maken.

3.4.32 OUDENBURG, BELLEROCHESTRAAT (ETTELGEMSTRAAT)

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

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

Indien er helemaal geen overeenkomst kan gevonden worden met de twee private projectontwikkelaars, heeft De Mandel aan het stadsbestuur gesuggereerd om – eventueel samen met de WVI – de eigendommen over te kopen zodat die kunnen aangekocht worden voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels. De WVI zou echter al enige tijd geleden een bod aan nv Immo Danneels gedaan hebben, dat lager zou gelegen hebben dan hun verwervingskost. Eind 2011 heeft nv Novus aangegeven bereid te zijn samen te werken om een oplossing te verkrijgen. In 2012 lukte het na overleg met alle partijen om een principiële akkoord te krijgen om het dossier terug vlot te trekken. Aan de gemeente werd gevraagd om een afwijking bij de minister aan te vragen mbt de sociale kavels van de WVI. Pas in juli 2013 nam de minister een beslissing ivm de subsidiëring van de infrastructuur voor sociale kavels in de verkaveling. Er werd afgesproken dat de WVI in 2014 een gezamenlijke aanbesteding voor de archeologische opgravingen zal doen voor de gronden van de WVI, Novus en Danneels. De aan te leggen riolering werd ook al besproken en hieruit bleek dat een bijkomende verwerving of ondergrondse inname noodzakelijk is om het regenwater aan te sluiten op de beek.

In 2014 werd het archeologisch onderzoek op de terreinen van de WVI, Novus en Danneels eindelijk afgerond. Voor de buffer en afvoer van regenwater werd door alle partijen in samenwerking met het stadsbestuur bijkomende grond aangekocht. Naast de langsracht wordt een wandelpad aangelegd dat aansluit op een bestaand pad zodat er een mooie en functionele verbinding ontstaat. Elke partij wenste aanpassingen te doen aan de inplanting zodat er een aangepast globaal inrichtingsplan moest opgemaakt worden. Eind 2014 werd het nieuwe globale inrichtingsplan gefinaliseerd en dit werd op 27 januari 2015 goedgekeurd door het stadsbestuur. Op 28 april 2015 vond de plenaire vergadering plaats. Novus kwam echter terug op de gemaakte afspraken rond aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst maar draaide tenslotte bij zodat het addendum eind 2015 door alle partijen werd goedgekeurd. Novus, Danneels en de WVI dienden eind 2015 een verkavelingsaanvraag in voor hun gedeelte en De Mandel diende een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de bouw van de 34 huurappartementen en 4 huurwoningen. De verkavelingsvergunning voor het gedeelte van Novus, Danneels en WVI werd verleend op 12 januari 2016. De Mandel verkreeg op 19 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning voor de woningbouw. Na enig overleg met verschillende adviesinstanties kon ook de stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuur ingediend worden, die op 20 september 2016 goedgekeurd werd. Het uitvoeringsdossier voor de infrastructuur werd eind 2016 besteld bij studie bureau Jonckheere en wordt begin 2017 verwacht.

Op het lokaal woonoverleg werd ook afgesproken om voorrang te geven aan 65plussers in 20 appartementen gezien de ligging naast het WZC en dienstencentrum van het OCMW. De stad startte in 2016 met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement.

3.4.33 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAAAT

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 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.

3.4.34 POELKAPELLE, SCHIETHOEK

Samen met de WVI kon De Mandel in Poelkapelle diverse percelen woonuitbreidingsgebied aankopen waardoor er een kleine 4 ha grond in onverdeelde eigendom kwam. Er werd een inrichtingsplan opgemaakt waarbij de WVI voorziet in sociale kavels en De Mandel in sociale woningen. De uitsplitsing wordt pas notarieel vast gelegd nadat de infrastructuurwerken volledig uitgeklaard zijn. Een deel van de grond van De Mandel wordt geruild met Ons Onderdak voor grond in Poperinge.

Voor de infrastructuurwerken stelde de VMSW op 29 mei 2015 studie bureau Haegebaert aan en werd de ontwerpdracht overlopen met het studie bureau. Het voorontwerp voor de infrastructuur werd tweemaal besproken en bezorgd in november 2016. Hieruit bleek dat een kleine bijkomende verwerving noodzakelijk was voor de afwatering van de verkaveling. Er werd onderhandeld met de eigenaar en de pachter van de grond en een akkoord bereikt dat zowel door de WVI als De Mandel werd goedgekeurd in december 2016.

Op de resterende grond van De Mandel kunnen 40 à 49 woningen gebouwd worden, dit zal in verschillende fasen moeten uitgevoerd worden. Voor de concrete invulling werd een architectuurwedstrijd gepubliceerd waarvoor de kandidaturen op 25 januari 2016 moesten ingediend worden. Uit de 10 inzendingen werden 5 ontwerpbureaus weerhouden die op 12 mei 2016 hun offerte indienden. De jury oordeelde dat Projekt-Team met een ontwerp voor 46 woningen het beste voorstel indiende waarna de raad van bestuur op 28 juni 2016 Projekt-Team als architect aanstelde. Het eerste schetsontwerp werd op 8 november 2016 aan de VMSW bezorgd, die juist voor het kerstverlof haar opmerkingen bezorgde. De Vlaamse Regering keurde in december 2016 de infrastructuursubsidies voor gemengde projecten met 80% huurwoningen en 20% koopwoningen goed zodat het programma werd opgedeeld in 37 huurwoningen en 9 koopwoningen. Het is echter nog onduidelijk wat de spelregels zijn bij gemengde projecten met een private partner. Zowel de gemeente, de WVI en De Mandel zijn overtuigd dat een mix van huurwoningen, koopwoningen en kavels een meerwaarde is maar de concrete uitwerking van de definitie van gemengd project zal moeten afgewacht worden om het de juiste verdeling tussen huur en koop vast te leggen. Ook het bericht van de Vlaamse Regering dat een sociaal woonbeleidsconvenant moet afgesloten worden in gemeenten waar het BSO huur bereikt is zoals in Langemark-Poelkapelle kan mogelijk een probleem zijn voor dit project.

3.4.35 POPERINGE, BELLESTRAAAT

De Mandel kocht een aantal jaren geleden de eigendom nabij de Bellestraat jegens dr. Staelens. Het naastliggende terrein dat gebruikt werd voor volkstuintjes, werd aangekocht jegens het stadsbestuur van Poperinge.

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

waren de wegeniswerken ver genoeg gevorderd om de bouwwerken aan te besteden. De bouwwerken werden gegund aan aannemer Bouwcentrale Modern die de werken aanvatte op 5 januari 2015.

Op 12 januari 2016 heeft de rechtbank van koophandel in Gent echter het faillissement van Bouwcentrale Modern uitgesproken. Serge Van Eeghem en Peter Van Caenegem werden aangesteld als curatoren. De curatele meldde dat er geen verderzetting van de werven of overname van de werven vanuit de curatele zou worden georganiseerd. Daarom besliste het directiecomité op 16 februari 2016 om de opdracht te verbreken.

Er werd een aangepast bestek opgemaakt voor de resterende werken. Om de werken zo vlug mogelijk terug te kunnen opstarten werd een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gehouden. Op 25 oktober 2016 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Siemoens die de werken op 16 januari 2017 terug zal opstarten.

Een ongeluk komt zelden alleen want ook aannemer Petillion van de infrastructuurwerken werd op 3 mei 2016 failliet verklaard, Stefaan De Rouck en Bruno De Rynck van Ieper, Nijverheidsstraat werden als curators aangesteld. De infrastructuurwerken waren wel geschorst voor het uitvoeren van de woningbouw maar het doorlopen van de procedure voor het afsluiten van de werf met de curator en het aanstellen van een nieuwe aannemer zal de nodige tijd vragen en zou idealiter aansluiten op de bouwwerken van De Mandel. Ondanks regelmatig aandringen bij de VMSW waren eind 2016 nog geen stappen ondernomen om een nieuwe aannemer aan te stellen.

3.4.36 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT / KLAVERWEG

Uit de planning voor herbouw / renovatie / verkoop die opgemaakt werd in 2013 blijkt dat in de Bellewijk in Poperinge ingrijpende werken zullen plaats vinden in de komende jaren. In verschillende fases zullen er herbouw en renovatiewerken uitgevoerd worden gezien de Bellewijk veel verouderde woningen heeft. Met het stadsbestuur werd er overleg gepleegd over deze werken. Het stadsbestuur is bereid om ondersteuning te geven aan de huurders die met werken zullen geconfronteerd worden. De eerste herbouwprojecten zijn de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg en de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat / Klaverweg.

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Gezien er verschillende projecten gepland worden in Poperinge voor alleenstaanden en kleine gezinnen werd op het lokaal woonoverleg afgesproken om ook eens een project te doen voor de grote en/of nieuw samengestelde gezinnen. Uitgangspunt hierbij is dat deze doelgroep best gehuisvest wordt in een ééngezinswoning met tuin, verder is ook de stedenbouwkundige context belangrijk. Gezien de Bloemenstraat en Klaverweg langs een vrij brede straat liggen en beschikken over een tuin, is dit een goede locatie. In dit project worden woningen voorzien met 4 en 5 slaapkamers om deze doelgroep te bedienen.

Na een onderhandelingsprocedure meende de jury dat architect Janis Filieux het beste voorstel indiende en werd ze op 22 september 2015 aangesteld door de raad van bestuur. De huurders van de bestaande woningen zullen zo veel mogelijk in de nieuwbouwwoningen aan de Bellestraat herhuisvest worden zodat ze de binding met hun bestaande wijk kunnen behouden. Het schetsontwerp werd op 17 december 2015 aan De Mandel bezorgd zodat dit op 8 januari 2016 kon doorgestuurd worden naar de VMSW. De goedkeuring werd verkregen op 3 februari 2016. De raad van bestuur keurde het voorontwerp goed op 12 april 2016 en de VMSW op 19 mei 2016. Vermits er een kleine verschuiving van de rooilijn is werd overlegd met het stadsbestuur. Door het faillissement van Bouwcentrale Modern kon er niet verder gewerkt worden in de Bellestraat waardoor de herhuisvesting achteruit geschoven moest worden. De bouwaanvraag zal begin 2017 ingediend worden.

3.4.37 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT / NETELWEG

Uit de planning voor herbouw / renovatie / verkoop die opgemaakt werd in 2013 blijkt dat in de Bellewijk in Poperinge ingrijpende werken zullen plaats vinden in de komende jaren. In verschillende fases zullen er herbouw en renovatiewerken uitgevoerd worden gezien de Bellewijk veel verouderde woningen heeft. Met het stadsbestuur werd er overleg gepleegd over deze werken. Het stadsbestuur is bereid om ondersteuning te geven aan de huurders die met werken zullen geconfronteerd worden. De eerste herbouwprojecten zijn de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg en de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat / Klaverweg.

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Voor de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg besliste de raad van bestuur op 23 juni 2016 om 3 architecten uit te nodigen om een offerte in te dienen. Peter Seys werd met een ontwerp voor 15 woningen aangeduid als laureaat en door de raad van bestuur op 13 december 2016 aangesteld.

Tijdens de jury was er een discussie over het al dan niet voorzien van garages voor deze bijkomende woningen. Dit zal in 2017 verder overlegd worden met het stadsbestuur waarna het schetsontwerp kan besteld worden.

3.4.38 POPERINGE, BOMMELBILK

Naast de verkaveling Proones heeft het stadsbestuur van Poperinge samen met de kerkfabriek een aanzienlijk stuk grond in eigendom. Dit woonuitbreidingsgebied werd door goedkeuring van het RUP omgezet in woongebied. Na bespreking op het lokaal woonoverleg besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden. Er werd uitgegaan van het bouwen van 18 sociale huurappartementen door De Mandel in deze verkaveling. De 36 sociale koopwoningen zouden allemaal door Ons Onderdak voorzien worden, stad Poperinge zou 44 private kavels ontwikkelen en de kerkfabriek 11 private kavels. De projectzone die voorzien was voor De Mandel was enkel toereikend om 18 huurappartementen te voorzien als er ondergrondse garages voorzien zouden worden. Ondergrondse garages verhogen echter zeer sterk de kostprijs en zijn daarom enkel verantwoord in kernen, waar de dure grondprijs kan gedrukt worden door de garages ondergronds te voorzien. Ook Ons Onderdak had opmerkingen over de zone voor koopwoningen die aan de overzijde van de projectzone van De Mandel voorzien was. In samenspraak met het stadsbestuur lieten De Mandel en Ons Onderdak een ontwerpend onderzoek uitvoeren om de potenties en knelpunten in kaart te brengen. Door het verschuiven van de groenzone kan er een garage- en speelstraat voorzien worden waarlangs garages voor de 7 koop- en 18 huurwoningen kunnen voorzien worden. Gezien de garages voor de huur- en koopwoningen gekoppeld zijn is het niet mogelijk hier een duidelijke splitsing te maken waardoor Ons Onderdak en De Mandel gezamenlijk bouwheer zouden moeten zijn. In afspraak met Ons Onderdak en het stadsbestuur van Poperinge, werd beslist deze projectzone volledig door De Mandel te laten ontwikkelen.

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Zes architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen. De laureaat van de wedstrijd was de tijdelijke vereniging Dehullu Architecten en DGHJ. Het schetsontwerp werd opgemaakt en op 10 oktober 2014 goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd op 23 december 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur en op 12 februari 2015 door de VMSW.

In 2014 werd ook het archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, een vervolgonderzoek was noodzakelijk en werd uitgevoerd in 2015.

Op 4 november 2014 werd de plenaire vergadering voor de wegenis gehouden. In 2015 werd het ontwerp voor de wegenis opgemaakt maar diende nog verschillende keren bijgestuurd te worden. Eind 2015 kon zowel de verkavelingsaanvraag als de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor wegenis en bouw ingediend worden. Op 7 maart 2016 verleende het stadsbestuur de verkavelingsvergunning en op 4 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwproject. De wegenis werd op 6 december 2016 aanbesteed. De gunning en uitvoering zal voor 2017 zijn.

3.4.39 POPERINGE, BOOMGAARDSTRAAT / KOESTRAAT

Dit project kadert in de uitvoering van het mini-woonplan van Poperinge. In deze verkaveling zal de WVI 19 kavels realiseren, Ons Onderdak 6 sociale koopwoningen en De Mandel minimum 8 sociale huurwoningen. Het aan De Mandel toebedeelde terrein bedraagt ongeveer 1859 m². In het verkavelingsontwerp werd voorzien in minimum 8 sociale huurwoningen maar stedenbouw liet dit veranderen naar een vast aantal van 8 woningen. In overleg met stad Poperinge en de WVI werd beslist om na opmaak van een ontwerp voor deze huurwoningen, een verkavelingswijziging door te voeren om het aantal te vermeerderen. De infrastructuurwerken startten op 12 januari 2015 en waren eind 2015 bijna voltooid. De procedure voor aanstelling van een architect werd opgestart in 2014 en op 24 maart 2015 werd Eddy Demeyere aangesteld. Het schetsontwerp voor 12 huurappartementen werd verschillende keren aangepast en uiteindelijk goedgekeurd op 17 december 2015. Het verhogen van het aantal entiteiten was noodzakelijk om de verliezen te beperken maar noodzaakte een verkavelingswijziging die op 1 december 2015 werd overgemaakt aan het stadsbestuur. Eind 2015 werd ook de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. De verkavelingswijziging werd goedgekeurd op 7 maart 2016 zodat de stedenbouwkundige vergunning op 4 april 2016 kon verleend worden. Het uitvoeringsbestek werd opgemaakt en door de VMSW goedgekeurd op 29 augustus 2016. De aanbesteding werd gepubliceerd en de offertes moeten op 13 januari 2017 ingediend worden.

3.4.40 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 1)

Ons Onderdak heeft aan 't Appelgoedje nog een grote hoeveelheid grond die zij wensen te ontwikkelen met een gemengde verkaveling. In een eerste fase zal Ons Onderdak koopwoningen bouwen en De Mandel de huurwoningen. Een eerste project bestaat uit 7 huurwoningen. Na een onderhandelingsprocedure werd Eddy Demeyere in 2013 aangesteld als architect. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 1 april 2014 en het voorontwerp op 4 september 2014. De plenaire vergadering voor de wegenis vond plaats op 19 september 2014. In 2014 werd tevens het sleuvenonderzoek en vervolgonderzoek voor archeologie uitgevoerd.

De verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd verleend op 20 april 2015 waarna het aanbestedingsontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt. Voor de woningbouw werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning op 23 november 2015 ingediend en verleend op 22 februari 2016. De infrastructuur werd al op 23 februari 2016 aanbesteed maar door onduidelijkheid over het al dan niet subsidiëren van de infrastructuur van de koopprojecten van Ons Onderdak werd de coördinatievergadering voor de infrastructuur pas op 16 december 2016 georganiseerd. De aannemer kreeg bevel van aanvang om de wegenis op 16 januari 2017 te starten.

3.4.41 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 2)

Voor fase 2 werd na een onderhandelingsprocedure Spoor 9 architecten in 2013 aangesteld voor de tweede fase van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 13 mei 2014 en het voorontwerp op 2 december 2014. De plenaire vergadering voor de wegenis vond plaats op 19 september 2014. In 2014 werd tevens het sleuvenonderzoek en vervolgonderzoek voor archeologie uitgevoerd.

De verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd verleend op 20 april 2015 waarna het aanbestedingsontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt. Voor de woningbouw werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning op 10 december 2015 ingediend en verleend op 22 februari 2016. De infrastructuur werd al op 23 februari 2016 aanbesteed maar door onduidelijkheid over het al dan niet subsidiëren van de infrastructuur van de koopprojecten van Ons Onderdak werd de coördinatievergadering voor de infrastructuur pas op 16 december 2016 georganiseerd. De aannemer kreeg bevel van aanvang om de wegenis op 16 januari 2017 te starten.

3.4.42 POPERINGE, SINT-MICHIELSCOMPLEX

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 wooneenheden, om deze laatste later aan De Mandel te verkopen. Uit de financiële planning bleek dat dit project verlieslatend is. Het project werd verschillende keren besproken in kader van de rentabiliteit.

Bij schrijven dd. 25 maart 2014 liet stad Poperinge weten dat Group Monument de juiste bouwkost maar kan bepalen na opmaak van de meetstaat en niet bereid is om de kosten hiervoor te maken omwille van de onzekere afname van de sociale appartementen. Het college van burgemeester en schepenen besliste dan ook op 24 maart 2014 het gebouw openbaar te verkopen.

De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om dit verwervingsdossier on hold te zetten, met andere woorden, tot tegenbericht geen acties meer te ondernemen in dit dossier.

Vermits de openbare verkoop niets opleverde, herhaalde stad Poperinge haar vraag aan De Mandel. Uit overleg met de VMSW bleek dat op heden slechts 2 pistes mogelijk zijn:

- Poperinge en Group Monument werken verder volgens het bestek dat uitgeschreven werd door stad Poperinge en na voltooiing kunnen de appartementen aangeboden worden aan De Mandel. Een eventuele aankoop zal afgetoetst worden aan de regelgeving die op dat moment van kracht is.

- Poperinge en De Mandel schrijven een nieuwe overheidsopdracht uit

Gezien enkel bij de tweede piste een engagement van De Mandel mogelijk is, gaat de voorkeur hiernaar uit. In 2016 communiceerde minister Homans dat ze inbreng wil van private actoren voor het realiseren van sociale woningen en dat ze dit zou faciliteren oa door een koop-verkoopovereenkomst. Eind 2016 bleek echter dat dit in strijd zou zijn met de wet overheidsopdrachten. Het nieuwe bestek voor Sint-Michielscomplex zal in 2017 opgemaakt worden.

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

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

Bij de verkoop was een volledige afwerking van de wegen en riolering inbegrepen. In tegenstelling tot wat verondersteld werd op basis van de plannen van landmeterskantoor Dumoulin, was er evenwel nog geen verkavelingsvergunning verkregen. Gelet op de recente rechtspraak was het absoluut noodzakelijk dat deze verkavelingsvergunning verkregen wordt, hetgeen ook gebeurd is. Eind 2011 werd ook de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de woningen aangevraagd, hoewel de VMSW nog niets had laten weten inzake het voorontwerp dat in september ingediend werd. Op 30 januari 2012 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend en op 27 juli 2012 keurde de VMSW het voorontwerp goed. Het definitief ontwerp werd eind 2012 overgemaakt aan de VMSW die opmerkingen formuleerde. Ondertussen werd ook duidelijk dat er nieuwe riolering nodig is voor de Bruanestraat en de Koornstraat. Omdat deze infrastructuurwerken nog niet onmiddellijk kunnen uitgevoerd worden en omdat 40 koopwoningen in één keer op de markt brengen een groot financieel risico inhoudt voor De Mandel, werd het dossier opgesplitst in 2 fasen. De eerste fase omvattende 12 koopwoningen werd op 17 september 2015 opgeleverd.

Voor de tweede fase van 28 koopwoningen waren er bijkomende rioleringswerken nodig. Op 20 juni 2014 werd de plenaire vergadering gehouden waarna het ontwerp voor de wegenis werd opgemaakt. Deze infrastructuur werd op 26 mei 2015 aanbesteed en de uitvoering startte op 12 november 2015.

Het uitvoeringsontwerp voor de woningbouw werd op 3 augustus 2015 goedgekeurd en aanbesteed op 13 november 2015. Gezien er voor dit project nog subsidie SBE mogelijk is maar er onvoldoende budget was eind 2015, werd er gewacht met gunning van de werken. Volgens de planning van de wegeniswerken kon er toch maar ten vroegste in maart 2016 gestart worden met de woningbouw en op 23 februari 2016 werd de SBE-subsidie op de beoordelingscommissie die de budgetten toekent, gereserveerd voor dit project zodat aannemer Recon op 3 mei 2016 de werken kon starten.

3.4.44 ROESLARE, ARDOOISESTEENWEG/ KOORNSTRAAT – DUMONT WYCKHUYSE (FASE 3)

De Mandel kocht op 7 mei 2010 de gronden van de voormalige fabriek voor textielbenodigdheden "Dumont-Wyckhuysse" jegens de NV Dumont-Wyckhuysse. NV Van Roey Projects had een masterplan voor de site opgemaakt voor een grotendeels privaat project maar voerde enkel de CBO van 36 sociale appartementen uit voor De Mandel. Over het masterplan van Van Roey en de latere bijsturing door De Mandel bestond geen consensus binnen de stadsadministratie en het schepencollege. Daarom werd afgesproken dat een stuurgroep binnen het stadsbestuur werd opgericht die volgens een vast schema zou samenkomen met Buro II en De Mandel.

De visies en knelpunten werden in de loop van 2011 op die manier verder uitgewerkt tot een nieuw masterplan, dat op het einde van het jaar werd voorgesteld aan het schepencollege, waar het gunstig onthaald werd. In 2012 werd het masterplan nog verder uitgewerkt naar een beeldkwaliteitsplan en een schetsontwerp voor ongeveer 27 koopappartementen, 64 huurappartementen, een supermarkt, commerciële ruimtes, ondergrondse parkeerplaatsen en openbaar groen.

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

De grond op de hoek van de Mandellaan en de Ardooisesteenvweg wordt wel behouden voor de bouw van ongeveer 44 sociale huurappartementen. Dit project werd opnieuw herwerkt in 2014. Gezien de problemen in de naastgelegen ondergrondse parkeergarage, opteerde De Mandel om in dit project geen ondergrondse garages meer te voorzien. Gezien de parkeervoorzieningen die De Mandel in de onmiddellijke omgeving heeft, werd de parkeerproblematiek besproken met het stadsbestuur. Het aantal parkeerplaatsen heeft immers een grote invloed op het concept en aantal entiteiten. Het stadsbestuur gaf aan positief te staan tegenover een vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurappartementen en paste haar reglement terzake aan in het najaar van 2015. Het stadsbestuur had wel een aantal bedenkingen over de voorgelegde schetsen. De hoek van de Ardooisesteenvweg en de

Mandellaan is een beeldbepalende locatie waardoor de architectuur extra aandacht krijgt. In 2015 werd verder onderhandeld met stad Roeselare over het uitzicht van het project. In 2015 werd ook de procedure voor verkoop van de grond op de hoek van de Ardoisesteenweg en de Koornstraat gestart zodat de architectuur van beide projecten op elkaar zal moeten afgestemd worden. Hoewel het over projectgrond gaat die verder moet ontwikkeld worden, vroeg de notaris van aankoper Immogra om een verkavelingsvergunning voor het splitsen van de grond. Deze werd opgemaakt in eigen beheer en op 5 september 2016 verleende het stadsbestuur van Roeselare de verkavelingsvergunning, de noodzakelijke voorwaarde om de akte te kunnen verlijden.

Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 2 mei 2016 door de VMSW. In 2017 zal verder overlegd worden met de koper om een globaal inrichtingsplan te kunnen maken.

3.4.45 ROESELARE, HONZEBROUCKSTRAAT/GITSESTRAAT

Op 21 november 2008 stelde de Vlaamse Regering het Gewestelijke Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vast. Dit plan voorziet ter hoogte van de R32, de Honzebroekstraat en de Gitsestraat een woongebied van ongeveer 40 hectare dat deels op het grondgebied van de stad Roeselare en deels op het grondgebied van de gemeente Hoogdele ligt. Op 25 oktober 2011 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor het sociaal aandeel volgens het Decreet Grond&Panden. Inmiddels werden de desbetreffende bepalingen van het Decreet Grond&Panden vernietigd maar het stadsbestuur van Roeselare is nog steeds vragende partij om in dit gebied 10% sociale woningen te voorzien op grondgebied Roeselare.

Op grondgebied Roeselare is 90% van de gronden in handen van Matexi, Durabrik en Lapeirre. De raad van bestuur besliste in zitting van 23 juni 2015 principieel akkoord te gaan om niet-uitgeruste grond te kopen voor het oprichten van ongeveer 32 huurappartementen aan de Honzebroekstraat onder voorbehoud consensus over de samenwerkingsovereenkomst.

Op 23 juni 2015 besliste de raad van bestuur een onderhandelingsprocedure uit te schrijven voor een ontwerpend onderzoek voor 32 huurappartementen waarvoor Architectuurbureau Vaneeckhout op 22 september 2015 werd aangesteld door de raad van bestuur.

Op het einde van 2015 bood Matexi ook een ander stuk grond aan in dit gebied waar zowel eengezinswoningen als kleine appartementen mogelijk zijn. De grond heeft een totale oppervlakte van 1ha94a37ca. Gelet op het feit dat deze ruime projectzone voor De Mandel zeer interessant is, besliste de raad van bestuur op 17 december 2015 om akkoord te gaan met deze verwerving, als alternatief voor de grondaankoop bestemd voor 32 appartementen. Omwille van een oude boerderij op de grond kon een subsidiedossier ingediend worden bij de Vlaamse dienst voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. De subsidie werd toegekend op 16 september 2016. Het overleg met de stad Roeselare voor invulling van dit gebied werd opgestart.

3.4.46 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKESTEENWEG/KANUNNIK DUBOISSTRAAT

De werken werden aanbesteed op 30 maart 2015 en op 19 oktober 2015 besteld bij Bouwcentrale Modern. De werken werden gestart op 30 november 2015 maar op 12 januari 2016 heeft de rechtbank van koophandel in Gent echter het faillissement van Bouwcentrale Modern uitgesproken. Serge Van Eeghem en Peter Van Caenegem werden aangesteld als curatoren. De curatele meldde dat er geen verderzetting van de werven of overname van de werven vanuit de curatele zou worden georganiseerd. Daarom besliste het directiecomité op 16 februari 2016 om de opdracht te verbreken.

Er werd een aangepast bestek opgemaakt voor de resterende werken. Om de werken zo vlug mogelijk terug te kunnen opstarten werd een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gehouden. Op 27 september 2016 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Recon die de werken op 7 november 2016 terug opstartte.

3.4.47 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 studie bureau 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 rooilijnenplan voorlopig vastgesteld en de kosteloze ruiling van grond tussen De Mandel en het stadsbestuur principieel goedgekeurd mits De Mandel de noodzakelijke vergunning krijgt.

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

Deze drie gewijzigde omstandigheden zorgden ervoor dat De Mandel aan BVBA Projekt-Team opdracht moest geven om het voorontwerp te herwerken. Eind 2012 was er akkoord van de VMSW over het schetsontwerp, het herwerkt voorontwerp werd op 31 juli 2013 goedgekeurd. Voor de sloop van de 5 overgebleven woningen werd een afzonderlijk sloopdossier opgemaakt dat wel technisch goedgekeurd werd maar waarvoor in 2013 geen subsidiebudget meer was bij de VMSW. Deze woningen en garages werden in 2014 gesloopt gezien deze sloop moet voorafgaan aan de infrastructuurwerken. Ook werd een kapelletje verplaatst, het bestaande kapelletje stond in de weg voor het nieuwe project. Stad Roeselare leverde de materialen en de arbeiders van De Mandel zorgden voor een nieuw kapelletje, wat enthousiast werd onthaald door de buurtbewoners.

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

De plenaire vergadering vond plaats op 5 februari 2014. Op deze plenaire vergadering werd ook de verdeelsleutel voor de kosten van de wegenis opnieuw bekeken met een hogere tussenkomst van de VMSW in de wegenis. Het ontwerp van de wegenis werd op 24 juni 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur en op 26 september 2014 door de gemeenteraad. Op 30 maart 2015 werd de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis verleend door stad Roeselare. Het uitvoeringsontwerp van de wegenis was klaar eind 2015 maar de goedkeuring van inspectie financiën ontbrak nog zodat er niet kon aanbesteed worden. Er werd gestart met het definitief ontwerp voor de appartementen en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 26 november 2015, stad Roeselare verleende op 4 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning. Het uitvoeringsbestek voor de appartementen werd door de VMSW goedgekeurd op 1 augustus 2016. De Europese aanbesteding vond plaats op 20 december 2016.

Het duurde tot 21 juni 2016 vooraleer de infrastructuur werd aanbesteed en ondanks veelvuldig aandringen werd er in 2016 geen coördinatievergadering meer gehouden.

3.4.48 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 werd gemaakt bij onderhandse gunning ingevolge artikel 17 §2, 2° b van de wet van 24 december 1993. Op 30 augustus 2011 heeft de raad van bestuur de opdracht voor het bestaande renovatieproject van 36 woningen in de Dennenstraat/Acaciastraat/Happestraat/Berkenstraat/Eikstraat gegund aan Bekaert Building Company. De werken zijn in het najaar gestart. De architect werd reeds gecontacteerd voor de opmaak van de plannen, het lastenboek en de meetstaten voor de uitbreiding van de aanbesteding. In 2012 werd het definitief dossier ingediend bij de VMSW maar de renovatiestop gooide roet in het eten. De kans op een renovatiebudget in de eerstvolgende jaren is nihil, daarom werd beslist dit dossier stop te zetten en werd een dading met architect Alain Bossuyt afgesloten. Voor de herbouw van 11 woningen die redelijk aan elkaar geschakeld zijn, werd een nieuwe architectuuropdracht uitgeschreven. De 12 geïsoleerde woningen zullen indien mogelijk aan de zittende huurder worden verkocht of openbaar verkocht worden bij het vertrek van de huurder of bij leegstand. Na een onderhandelingsprocedure werd

Cas-architecten aangesteld en het schetsontwerp werd opgemaakt. Op 28 april 2014 werd het schetsontwerp goedgekeurd en het voorontwerp op 27 augustus 2014. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend eind 2014 en op 16 maart 2015 verleend. Het uitvoeringsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 23 september 2015. De werken werden aanbesteed op 17 december 2015, het gunningsverslag werd overgemaakt aan de VMSW zodat de raad van bestuur de werken op 22 maart 2016 gunde aan aannemer Verhelst. De werken werden op 30 mei 2016 opgestart.

3.4.49 RUMBEKE, MARIA'S LINDESTRAAT

In 2011 vond een onderhoud plaats tussen De Mandel, studiebureau Jos Dumoulin, eigenaar H&D en eigenaar Novus omtrent deze site. De verschillende eigenaars van de nog niet verkavelde delen van deze Overheidswoonzone, wensden een gezamenlijke verkaveling in te dienen. Het wordt de bedoeling dat de zone voor de 16 appartementen die reeds eerder voor De Mandel werd voorbehouden, ook de sociale last zou kunnen vormen voor de ganse toekomstige verkaveling. Eind 2012 was de verkavelingsaanvraag nog niet ingediend waardoor de contouren van de zone voor De Mandel ook nog niet vast stonden. Gezien het gaat om uitgeruste grond voor huurappartementen, zou dit project verlieslatend zijn. Bij de bespreking van de financiële planning op de raad van bestuur werd dan ook beslist om dit project te herbekijken. Door de recente vernietiging van het decreet Grond- en Pandenbeleid zal het dossier ook in dit licht moeten herbekeken worden maar de bestaande raamovereenkomst met de eigenaar blijft geldig. Een omvorming naar woningen is mogelijk, het voorstel van de projectontwikkelaar wordt afgewacht. Begin 2017 zal dit project verder onderzocht worden.

3.4.50 STADEN, SINT-JANSSTRAAT

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

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

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

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

3.4.51 TORHOUT, ELBESTRAAT

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

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

Ondanks herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Torhout om dit op te maken RUP op de prioriteitenlijst te plaatsen was er net zoals in de voorbije jaren, ook in 2015 niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd. Daarenboven moeten ook maatregelen genomen worden om de wateroverlast in de ruime omgeving te

voorkomen. Op 17 augustus 2016 werd een projectvergadering met de stad, stedenbouw en de adviesverlenende instanties gehouden teneinde dit dossier vlot te trekken. Stedenbouw toonde zich bereid de insteekweg via afwijkingen voorzien in het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening, toe te staan. Voor de waterproblematiek in de ruime omgeving werd een plan van aanpak opgemaakt door de provincie en stad Torhout. De provincie zal een bufferbekken aanleggen, de Gaverbeek verbreden en verdiepen en een ringgracht rond Torhout-Oost aanleggen. Deze werken werden eind 2016 aanbesteed zodat ze eind 2018 zullen voltooid zijn en een verdere ontwikkeling van de projectzone mogelijk is.

3.4.52 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. Door de complexiteit van het terrein en de eisen van de VMSW liep de opmaak van het schetsontwerp niet van een leien dakje. In samenspraak met architect Jef Ceename werd besloten om de sloop al uit te voeren. Eén van de bestaande woningen werd immers vernield door brand en stond er zeer bouwvallig bij. Door de ingesloten bebouwing zijn de contouren van het terrein ook niet volledig duidelijk. Het sloopdossier werd ingediend, aanbesteed en uitgevoerd eind 2013 – begin 2014. Na afbraak en bijkomende opmeting van het terrein werd er verder gewerkt aan het schetsontwerp. Na verschillende aanpassingen werd het schetsontwerp op 2 december 2014 goedgekeurd door de VMSW en werd het voorontwerp besteld. Begin 2015 werd dit ook overlegd met het stadsbestuur van Torhout. Een eerste voorontwerp werd op 22 september 2015 goedgekeurd door de raad van bestuur maar de VMSW formuleerde nog opmerkingen.

De intergemeentelijke samenwerking voor archeologie Raakvlak liet weten dat ze het terrein archeologisch wou onderzoeken. Na de afbraak werden de nodige stappen gezet voor het vooronderzoek dat in januari 2015 uitgevoerd werd. Er werden geen noemenswaardige sporen gevonden zodat een vervolgonderzoek niet nodig is.

De VMSW werd gecontacteerd voor de infrastructuurwerken. Gezien de stad wil aansluiten bij de opdracht voor heraanleg van parking Deprez werd op 27 mei 2015 een overlegvergadering gehouden om de ontwerpopdracht vast te stellen. Eind 2016 had de VMSW nog steeds geen ontwerper aangesteld ondanks zeer veelvuldig aandringen.

3.4.53 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 sinds september 2012 kan er niet verder gewerkt worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wil eerst een studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden. In 2014 liet het stadsbestuur weten dat op deze site kan gebouwd worden mits een doorgedreven watertoets maar vroeg het stadsbestuur ook om een Buitenschoolse Kinderopvang te voorzien in het project. Deze vraag werd verder onderzocht en overlegd met het

stadsbestuur. Gezien de stad de investering niet ten laste wil nemen en ook De Mandel niet bereid is dit financiële risico te nemen, werd deze piste verlaten. De architect kreeg de opdracht om de plannen te actualiseren aan de huidige normen en regelgeving. Op vraag van de stad werden er ook 3 aangepaste appartementen voorzien. Om de waterhuishouding op het terrein in kaart te brengen, werden doorlaatbaarheids- en peilbuisproeven en bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd. Het studie bureau liet weten het voorontwerp voor de wegenis op te maken tegen 18 maart 2017.

3.4.54 TORHOUT, SEINESTRAAT/ELBESTRAAT

Aanvankelijk was de opdracht om de 4 huurwoningen aan de Amazonestraat te bouwen, gekoppeld aan de opdracht tot het bouwen van 18 huurwoningen en 4 koopwoningen in de Seinestraat te Torhout. Voor beide projecten was immers een insteekweg nodig. Maar toen bleek dat de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de Vlaamse Overheid voor deze twee locaties twee verschillende studie bureaus had aangesteld werd duidelijk dat de beide opdrachten ook opgesplitst zouden worden. Na de plenaire vergadering van 2009 werd overeengekomen dat het bouwprogramma nu zal bestaan uit 14 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Seinestraat en de Elbestraat. In augustus 2010 ging De Mandel akkoord met het aangepast voorontwerp van studie bureau Plantec voor de aanleg van wegen en riolering. De raming van het wegenisdossier was echter hoger dan het subsidieplafond. Dit gegeven samen met het vertrek van de behandelaar bij de VMSW maakte dat het dossier bleef liggen. Eind 2011 werd het dossier terug opgerakeld. Stad Torhout zou samen met een private verkavelaar zoeken naar een oplossing waarbij een aandeel in de kosten van de wegenis wordt betaald maar de onderhandelingen tussen de stad en de verkavelaar sleepten lang aan. In het najaar van 2012 kwam dan het bericht van stad Torhout dat er niet verder gewerkt mag worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wou eerst een studie bureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden. Deze studie werd opgemaakt en hieruit blijkt dat er maatregelen moeten genomen worden om de wateroverlast in de ruime omgeving te voorkomen. Op 17 augustus 2016 werd een projectvergadering met de stad, stedenbouw en de adviesverlenende instanties gehouden voor de Elbestraat in Torhout waarbij ook dit dossier ter sprake kwam. Deze projectzone ligt in signaalgebied maar kan nog bebouwd worden mits verhoogde aandacht voor de waterhuishouding. Voor de waterproblematiek in de ruime omgeving werd een plan van aanpak opgemaakt door de provincie en stad Torhout. De provincie zal een bufferbekken aanleggen, de Gaverbeek verbreden en verdiepen en een ringgracht rond Torhout-Oost aanleggen. Deze werken werden eind 2016 aanbesteed zodat ze eind 2018 zullen voltooid zijn. Dan is een verdere ontwikkeling van de projectzone mogelijk.

3.4.55 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT/LOBEEKSTRAAT

De WVI bezit ca 1 ha grond in de Lobeekstraat te Wielsbeke. Er werd geopteerd om deze kavels als vrije kavels in te vullen. Gezien de verkavelingsvergunning nog voor de vernietiging van het decreet Grond&Panden werd afgeleverd, is er een sociale last van 4 kavels voorzien. In het lokaal woonoverleg van 2 maart 2011 werd er beslist dat er een sociale last van 4 koopwoningen voorzien wordt in deze verkaveling, te realiseren door De Mandel. Zowel de gemeente als de WVI wensen de bestaande afspraken aan te houden. In Wielsbeke is er nog een objectief van 17 koopwoningen in te vullen. Na aankoop van 1.176 m² grond jegens de WVI werd architect Jo Vaneeckhout eind 2014 aangesteld. Goedkeuring van schetsontwerp, voorontwerp, stedenbouwkundige vergunning en uitvoeringsdossier volgden elkaar vlot op zodat de aanbesteding op 2 februari 2016 kon plaats vinden. De raad van bestuur gunde de werken op 12 april 2016 aan aannemer Siemoens die op 13 juni 2016 de werken startte.

3.4.56 WOUMEN, STEENMOLENBEEKWEGEL

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

en 10 sociale kavels. Door het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen werd de ontwerpopdracht on-hold gezet. Eind 2015 kwam er bericht dat er toch nog gesubsidieerde infrastructuur zou mogelijk zijn voor gemengde projecten maar zonder al een definitie te geven van een gemengd project. De beslissing van de minister wordt afgewacht.

3.4.57 ZONNEBEKE, LEPERSTRAAT

De Mandel kocht een stuk grond in de leperstraat 119 te Zonnebeke. Het stuk grond maakt deel uit van een groter geheel van 2 kadastrale percelen, tussen de leperstraat en de Tresorierstraat. Alle opstaande constructies op deze percelen zijn gesloopt. Op deze percelen rust nog een oude verkavelingsvergunning die zal moeten gewijzigd worden. In 2015 werd een architectuuropdracht uitgeschreven waarbij Claeys Architectenbureau laureaat was. Het schetsontwerp werd begin 2016 ontvangen en na enkele aanpassingen goedgekeurd door de VMSW op 25 juli 2016. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 6 december 2016. In 2017 zal de verkavelingswijziging worden opgemaakt om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen bekomen.

3.4.58 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT (OUDE RIJKSWACHTKAZERNE)

Het OCMW van Zonnebeke heeft de voormalige rijkswachtkazerne langs de Roeselarestraat in Zonnebeke aangekocht jegens de regie der gebouwen. Achter de rijkswachtkazerne ligt nog een verkaveling die niet ontwikkeld is. De gemeente is momenteel bezig met de opmaak van een RUP 'Oude Rijkswachtkazerne' zodat hier een inbreidingsproject kan gerealiseerd worden en polste naar de bereidheid van De Mandel om langs de Roeselarestraat een zestal sociale koopwoningen te realiseren. Hoewel het bindend sociaal objectief voor koopwoningen afgeschaft is, zou de gemeente toch sociale koopwoningen willen laten realiseren door De Mandel. Halfweg 2016 bleek dat het OCMW niet de volledige grond had aangekocht, de zendmast van ASTRID met bijhorende toegang werd niet mee verkocht. De gemeente startte opnieuw de onderhandelingen met de regie der gebouwen. Ondertussen stelde de eigenaar van de achterliggende grond studiebureau Jonckheere aan voor opmaak van het verkavelingsplan. Om de aanleg van de verkaveling niet te vertragen zal De Mandel begin 2017 de procedure opstarten om een architect aan te stellen.

3.5 GRONDEN

3.5.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIEERS

3.5.1.1 HOOGLEDE, HOGESTRAAT 60

Op 14 maart 2009 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor de Hogestraat 60 te Hooglede nadat het gemeentebestuur van Hooglede De Mandel er op attent had gemaakt dat deze eigendom te koop werd gesteld bij notaris Jean-Pierre Lesage (Hooglede). Bouwpromotor Kijk&Bouw heeft ondertussen deze gronden aangekocht en zal een verkaveling realiseren op deze gronden. De raad van bestuur besliste op 24 mei 2016 om dit verwervingsdossier te schrappen.

3.5.1.2 IZEGEM, HAZELAARSTRAAT, MOLSTRAAT

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 mei 2011 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor 3 percelen in een nieuwe verkaveling langs de Hazelaarstraat te Izegem. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 10 april 2012 om een verkoopovereenkomst af te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de verkavelingsvergunning voor de 3 loten, als sociale last in een verkaveling.

Er werd op 7 juni 2012 een verkoopovereenkomst met Matexi afgesloten voor loten 15 (285m²), 16 (195m²) en 17 (265m²). De raad van bestuur besliste in de vergadering van 25 oktober 2011 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor 10 percelen in dezelfde nieuwe verkaveling langs de Hazelaarstraat te Izegem. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 juni 2012 om een verkoopovereenkomst af te sluiten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de verkavelingsvergunning voor de loten 120 tot en met 129, als sociale last in een verkaveling. Er werd

op 17 juli 2012 een verkoopovereenkomst met Matexi afgesloten voor loten 120 (235m²), 121 (170m²), 122 (170m²), 123 (185m²), 124 (260m²), 125 (255m²), 126 (185m²), 127 (165m²), 128 (165m²), 129 (225m²). De verkavelingsvergunning werd verleend op 25 september 2012. Gelet op het wegvallen van de subsidies voor koopwoningen, bleek het voor De Mandel onmogelijk om een rendabel koopproject te realiseren op deze gronden. De Mandel onderhandelde langdurig met Matexi over de vraagprijs van de gronden.

Alhoewel Matexi aanvankelijk bereid bleek om de gronden voor wegnis kosteloos af te staan aan. De Mandel, kwam zij nadien op haar woorden terug. In de gegeven omstandigheden besliste de raad van bestuur op 22 maart 2016 om de twee verkoopovereenkomsten te ontbinden en de verwervingsdossiers te schrappen.

3.5.1.3 OUDENBURG, STATIONSSTRAAT, COTTEMWEG, ABDIJLAAN

De raad van bestuur besliste op 26 september 2006 een verwervingsdossier te starten voor de grond tussen de Stationsstraat, de Cottemweg en de Abdijlaan in Oudenburg. Het studie bureau Jonckheere startte in 2006 in overleg met het stadsbestuur van Oudenburg een Bijzonder Plan van Aanleg Centrum Noord op voor een ruim terrein tussen de Stationsstraat, de Cottemweg en de Abdijlaan. Een deel van het terrein diende voor een uitbreiding van de Abdijhoeve, de rest diende voor een woonbestemming met een gedeelte sociale woningen. Deze ontwikkeling werd echter niet weerhouden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, gezien de grond volgens het gewestplan bestemd is als agrarisch gebied kunnen hier geen woningen gebouwd worden. De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om dit verwervingsdossier te schrappen.

3.5.1.4 ROESELARE, IZEGEMSEARDEWEG (3 LOTEN)

Door de vernietiging door het Grondwettelijk hof van sommige bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid vervalt de sociale last in verkavelingen en zal, op verzoek van de initiële aanbieders, niet worden overgegaan tot aankoop door De Mandel; dit conform de richtlijnen van de VMSW. In de voorbije jaren werden al een aantal dossiers geschrapt, ook voor de Izegemseardeweg gaf verkavelaar Hyboma aan dat ze een verkavelingswijziging zullen aanvragen om de sociale last te schrappen. De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om dit verwervingsdossier te schrappen.

3.5.2 VERWERVING VAN GRONDEN

3.5.2.1 DIKSMUIDE, IJZERHEEMPLEIN

Op het lokaal woonoverleg van Diksmuide van 24 oktober 2016 peilde het stadsbestuur naar de interesse van IJzer&Zee en De Mandel voor het bouwen van sociale appartementen op de zorgsite aan het IJzerheemplein. De site is zeer goed gelegen bij het centrum van Diksmuide en door de omringende functies (WZC, LDC, huisartsenwachtpost, sociale en stedelijke diensten, ...) maar het bouwen van deze appartementen kan niet afzonderlijk ontwikkeld worden door een SHM gezien de onderste bouwlagen door de stad gebouwd worden. De raad van bestuur had op 22 november 2016 interesse voor het bouwen van sociale appartementen op deze zorgsite en besliste om hieromtrent verder overleg te plegen met stad Diksmuide en IJzer & Zee.

3.5.2.2 DIKSMUIDE, SCHEPENDOMSTRAAT

Op 22 maart 2016 werd architect Jan Claeys aangesteld voor de herbouw van 24 huurwoningen in de Schependomstraat en Lange Veldstraat in Diksmuide. Op de plaats van de 8 seniorenwoningen in de Schependomstraat kan een meergezinswoning voorzien worden maar nu heeft De Mandel enkel de grond waar de woningen opstaan in eigendom. De tuinzone wordt wel gebruikt door de huurders maar werd destijds overgedragen aan stad Diksmuide. Het schepencollege staat positief tegenover teruggave van de gronden aan De Mandel en zal dit voorleggen aan de gemeenteraad. De raad van bestuur besliste op 24 mei 2016 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.2.3 DIKSMUIDE, TUIWIKJ

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

De raad van bestuur besliste op 21 februari 2012 een verwervingsdossier voor te bereiden. Pas na veel aandringen deelde de WVI een raming van de verkoopprijs mee.

Pas na goedkeuring van de verkaveling en verlijden van de verkavelingsakte zal de grond aangekocht worden.

3.5.2.4 HANDZAME, EIKENLAAN

Op 1 juni 2016 had De Mandel overleg met de burgemeester en secretaris van Kortemark. Aan de Eikenlaan in Handzame is er nu een grote groenzone met een petanqueplein, in eigendom van de gemeente, dat nauwelijks gebruikt wordt. De gemeente overweegt het BPA te wijzigen zodat hier een zestal woningen kunnen gebouwd worden. De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.2.5 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 66

De gemeente Ichtegem zal de bibliotheek aan de Engelstraat 66 herlocaliseren, waardoor deze site vrijkomt en polste naar de interesse van De Mandel om hier een sociaal huurproject te realiseren. Naast de bibliotheek ligt een parking en achteraan een stapelzone van aarde. De totale oppervlakte bedraagt +/- 5.850 m². Volgens het gewestplan is de bestemming deels woongebied en deels woonuitbreidingsgebied maar de gemeente is bezig met opmaak van een RUP. De grond is eigendom van de gemeente, de achterliggende gronden zijn in eigendom van Imroder. De gemeente overweegt zowel verkoop als een opstalrecht.

De raad van bestuur besliste op 23 juni 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.2.6 KLERKEN, SINT-PIETERSSTRAAT/SINT-LAURENTIUSSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 27 november 2007 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor grond naast het MPI in de Sint-Pietersstraat in Klerken. Op deze terreinen wordt door de WVI een verkaveling van 16 loten ontwikkeld met een sociale last van 6 woningen. De nieuwe straatnaam zal Sint-Laurentiusstraat zijn. In overleg met de WVI en gemeente Houhulst werd voorgesteld om samen met de WVI als aanbestedende overheid op te treden voor de aanleg van de wegenis waarbij De Mandel voor de sociale woningen de subsidie SSI aanvraagt. Op deze wijze kan er niet-uitgeruste grond gekocht worden waarbij de wegenis gesubsidieerd wordt door de VMSW. De aannemer startte op 5 december 2016 de infrastructuurwerken. Na voltooiing van de werken zal de verkavelingsakte opgemaakt worden en kan de aankoopakte verleden worden.

3.5.2.7 KOEKELARE, BELHUTTEBAAN

Op 11 januari 2016 had De Mandel een onderhoud met burgemeester Patrick Lansens van Koekelare ivm met een nieuw project. Op de hoek van de Belhuttebaan en de Vlaanderenstraat is momenteel het depot van de gemeentelijke technische dienst ondergebracht. Deze gemeente voorziet de herlocalisatie van dit depot waardoor er hier een woonproject kan gerealiseerd worden. De gemeente heeft de WVI aangesteld als ontwerper van RUP Hof de Fontein waardoor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan omgezet worden naar woongebied.

De burgemeester peilde naar de interesse van De Mandel om 3 loten uitgeruste grond aan te kopen en sociale appartementen te bouwen. In Koekelare is er nog een aanzienlijk BSO huur in te vullen waardoor

deze opportuniteit zeker verder moet onderzocht worden. De raad van bestuur besliste op 26 januari 2016 om een verwervingsdossier te starten. Pas na opmaak van het RUP en herlocalisatie van de gemeentelijke technische dienst zal deze grond kunnen aangekocht worden.

3.5.2.8 KORTEMARK, ICHTEGEMSTRAAT – SITE STAATSSCHOOL

De gemeente kocht enkele jaren geleden de terreinen van de voormalige staatsschool in de Ichtegemstraat in Kortemark. Bedoeling is een buitenschoolse kinderopvang onder te brengen in het voormalige schoolgebouw en de rest van het terrein te ontwikkelen als een gemengd woonproject. De WVI maakte al enkele schetsen voor een mogelijke inrichting. Op het terrein van 1,8 ha zouden 11 private kavels kunnen voorzien worden, 10 sociale koopwoningen en 8 à 10 sociale huurappartementen. De gronden zouden uitgerust worden door de VMSW. Momenteel is de site volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Achteraan is er een klein stukje woongebied in handen van een private eigenaar. Voor de omzetting naar woongebied zal het gemeentebestuur een RUP opmaken. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden. Door verschillende nieuwe invalshoeken werd het inrichtingsplan aanzienlijk gewijzigd waardoor De Mandel op deze site enkel nog sociale appartementen zal realiseren. De gemeente is bezig met opmaak van het RUP.

3.5.2.9 LANGEMARK, POELKAPELLESTRAAT 38-40

Op het lokaal woonoverleg van 27 mei 2015 kwam het ontbreken van een aanbod van beschermd wonen of dergelijke in de gemeente Langemark aan bod. In de gemeente is er een concrete vraag van een aantal inwoners om hierin te voorzien en de gemeente zou een dergelijk initiatief graag mee ondersteunen in samenwerking met De Mandel. De gemeente heeft 2 woningen in eigendom in de Poelkappellestraat 38-40, één is in gebruik als doorgangswoning en de andere is privé verhuurd. Beide woningen zijn verouderd en zouden best gesloopt worden. De gemeente is bereid de grond ter beschikking te stellen als De Mandel hierop bouwt voor de specifieke doelgroep. Hiervoor zal ook samenwerking met een welzijnspartner nodig zijn.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De gemeente zal een erfpacht geven aan De Mandel als de bouwplannen voldoende uitgewerkt zijn om een afbakening van het terrein op te maken.

3.5.2.10 LICHTERVELDE, STEGEN AKKER

Op 26 november 2013 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van de sociale last in de verkaveling Stegen Akker van de WVI. Ondertussen werd de sociale last vernietigd maar er kon een overeenkomst bereikt worden met de WVI voor aankoop van een stuk woonuitbreidingsgebied naast de verkaveling van de WVI. De Mandel kan hierdoor niet-uitgeruste grond aankopen voor een afzonderlijke realisatie van een sociaal huurproject met infrastructuursubsidies van de VMSW. Er moet wel een aandeel betaald worden in de reeds aangelegde ontsluitingsweg, de Tweelindenstraat en in de gezamenlijke parkzone maar dit werd verrekend in de aankoopprijs. De Mandel kan hierdoor 4.452m² grond aankopen. Op 29 september 2016 verleende de afdeling Vastgoedtransacties hiervoor haar visum. Voor aanleg van de gezamenlijke parkzone zal De Mandel ook een aandeel moeten betalen maar dit is op heden nog niet uitgevoerd waardoor de prijs nog niet gekend is. De aankoop werd besproken op het lokaal woonoverleg van 4 oktober 2016 en positief onthaald gezien dit project in belangrijke mate zal bijdragen tot het behalen van het BSO huur in Lichtervelde. De raad van bestuur besliste op 25 oktober 2016 om akkoord te gaan met deze verwerving op voorwaarde van het verkrijgen van gunstig advies van de VMSW voor financiering en opdracht te geven aan de Vlaamse Overheid afdeling vastgoedtransacties voor het verlijden van de akte. De akte werd nog niet verleden in 2016.

3.5.2.11 OOIGEM, BAVIKHOOFSESTRAAT

Op 9 september 2015 had De Mandel een onderhoud met Mijn Huis. Mijn Huis is bezig met verwervingen tussen de Bavikhoofsestraat en Voetweg in Ooigem voor een nieuw project van een dertigtal appartementen. Mijn Huis polste naar de bereidheid van De Mandel om samen te werken zodat

De Mandel in het project 3 à 4 koopappartementen kan realiseren. Voor het grondaandeel zou ook met een opstalrecht zoals in Oostrozebeke kunnen gewerkt worden.

Gezien 7 van de 8 koopappartementen die De Mandel in Oigem, Voetweg realiseerde, vlot verkocht werden en dat de Bavikhoofsestraat gunstig gelegen is, besliste de raad van bestuur op 22 september 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden. Er werd gestart met opmaak van de plannen voor de bouw van de appartementen.

3.5.2.12 POELKAPELLE, SCHIETHOEK

Tussen de Brugseweg en de Langemarkstraat, met ontsluiting langs de Oude Bosstraat, ligt een ruim woonuitbreidingsgebied. Samen met de WVI werden hier gronden aangekocht voor een gemengd project. De VMSW stelde studie bureau Haegebaert aan voor de infrastructuurwerken. Uit het voorontwerp blijkt dat voor afwatering van het hemelwater de gracht aan de overzijde van de Oude Bosweg zou moeten verbreed worden. De WVI kon een overeenkomst met de eigenaar en de pachter afsluiten voor aankoop van 94 m² grond en het gebruik van een werkzone van 307 m².

De raad van bestuur besliste op 13 december 2016 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop in onverdeeldheid met de WVI van 94 m² grond en gebruik van 307 m² werkzone jegens mevrouw Christiana Claerhout (eigenaar) en de heer Vandepitte Dominick (pachter), elk voor 50%. De akte werd nog niet verleden in 2016.

3.5.2.13 POPERINGE – BOMMELBILK - PROONES

Op 17 december 2013 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor Bommelbilk te Poperinge voor te bereiden voor de totale zone voor 18 sociale huurappartementen en 7 sociale koopwoningen. De Mandel en stad Poperinge kwamen overeen om netto niet-uitgeruste grond aan te kopen en de infrastructuur door de VMSW te laten aanleggen. De netto oppervlakte bedraagt 2.237m². De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 deze aankoop goed te keuren. De akte werd verleden op 22 augustus 2016.

3.5.2.14 POPERINGE – HENRI PERMEKEPLEIN - APPELGOEDJE

Op de vergadering van de raad van bestuur van 21 februari 2012 werd beslist om een verwervingsdossier voor 't Appelgoedje te Poperinge voor te bereiden. Momenteel zijn deze gronden eigendom van Ons Onderdak. In deze verkaveling zullen de WVI, stad Poperinge en Ons Onderdak private en sociale kavels en sociale woningen voorzien. Aansluitend zijn ook private ontwikkelingen mogelijk maar deze hoeven niet verbonden te zijn met het project. Ons Onderdak heeft het project aangemeld bij de VMSW voor infrastructuur en zou 33 koopwoningen willen realiseren. Aan De Mandel werd gevraagd om 17 huurwoningen en/of appartementen te voorzien in deze verkaveling. Ondertussen werden de voorontwerpen voor een project van 7 huurwoningen en een project van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen in 't Appelgoedje goedgekeurd. De nieuwe straatnaam luidt Henri Permekeplein. Er werd afgesproken de grond van Ons Onderdak te ruilen voor grond in Poelkapelle, Schiethoek. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 februari 2015 maar de akte werd nog niet verleden in 2016.

3.5.2.15 ROESELARE, GITSESTRAAT

Op 21 november 2008 stelde de Vlaamse Regering het Gewestelijke Ruimtelijk uitvoeringsplan Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vast. Dit plan voorziet ter hoogte van de R32, de Honzebroekstraat en de Gitsestraat een woongebied van ongeveer 40 hectare dat deels op het grondgebied van de stad Roeselare en deels op het grondgebied van de gemeente Hoogdele ligt. Op 25 oktober 2011 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor het sociaal aandeel volgens het Decreet Grond&Panden. Inmiddels werden de desbetreffende bepalingen van het Decreet Grond&Panden vernietigd maar het stadsbestuur van Roeselare is nog steeds vragende partij om in dit gebied 10% sociale woningen te voorzien op grondgebied Roeselare.

Op grondgebied Roeselare is 90% van de gronden in handen van Matexi, Durabrik en Lapeirre. De raad van bestuur besliste in zitting van 23 juni 2015 principieel akkoord te gaan om niet-uitgeruste grond te kopen voor het oprichten van ongeveer 32 huurappartementen aan de Honzebrouckstraat onder voorbehoud consensus over de samenwerkingsovereenkomst.

Bij brief dd 16 september 2015 bood Matexi 2 percelen in hetzelfde gebied te koop aan met een totale oppervlakte van 1ha94a37ca. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 oktober 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Gelet op het feit dat deze ruime projectzone voor De Mandel zeer interessant is, besliste de raad van bestuur op 17 december 2015 om akkoord te gaan met deze verwerving, als alternatief voor de grondaankoop bestemd voor 32 appartementen. De akte werd verleden op 17 november 2016.

3.5.2.16 RUMBEKE, MARIA'S LINDE

Op 15 januari 2003 werd een raamakkoord afgesloten tussen De Mandel en eigenaar H&D voor aankoop van gronden aan Maria's Linde in uitvoering van het beleidsplan van stad Roeselare voor deze site. Samen met Novus en Bostoën heeft H&D een gezamenlijke verkaveling ingediend waarvoor zij op 14 november 2016 vergunning kregen. Voor De Mandel werd een projectzone voorbehouden, buiten de verkaveling maar onderdeel van het wegenisdossier. In 2017 zal er verder bekeken worden hoe er kan samen gewerkt worden om tot grondaankoop over te gaan.

3.5.2.17 TORHOUT, DE MOERTJES

De WVI is in opdracht van de stad bezig met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Moertjes-Herderstraat, een gebied van ongeveer 15 ha, goed voor ongeveer 450 bijkomende woningen. Het gebied is grotendeels in handen van een aantal ontwikkelaars (Matexi, Danneels, Novus) en WVI. Verder zijn er nog een aantal particuliere eigendommen. In de ambitienota van stad Torhout is verwoord dat 10% van het aantal woningen van de private ontwikkelaars sociaal moet zijn en 15 % van de woningen van de WVI. De stad heeft immers nog een aanzienlijk bindend sociaal objectief te realiseren. De manier waarop deze percentages zullen bewerkstelligd worden dient nog te worden vastgelegd. De stad wil garanties om het aantal vooropgestelde sociale woningen in het nieuw RUP Moertjes en Herderstraat te behalen. De onderhandelingen met de ontwikkelaars en de WVI omtrent de prijzen van de grond werden recent opgestart.

In het kader van een gerechtelijke vereffening- verdeling werden de gronden gelegen te Nachtegaalstraat te Torhout, gelegen in woonuitbreidingsgebied (kadastraal bekend onder Torhout, 2de afdeling, sectie D, perceel nummer 744a en 746c) openbaar verkocht, samen 71a 60ca. Er ging een eerste zitdag door op 20 september 2016. De gronden werden toegewezen onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod.

Het hoger bod werd door De Mandel via een deurwaarder betekend op 4 oktober 2016. Op 17 november 2016 ging de tweede en laatste zitdag door maar de gronden konden niet toegewezen worden aan De Mandel.

De Mandel zal trachten op een andere manier gronden te verwerven in dit gebied.

3.5.2.18 ZONNEBEKE, ALBERTSTRAAT

Per emailbericht van 26 november 2015 bood de WVI een perceel uitgeruste grond aan De Mandel aan van 1.195 m2 voor de bouw van 7 à 8 woningen.

Het perceel is gelegen in de verkaveling Walleghemsgoed te Zonnebeke, nabij de Albertstraat. De raad van bestuur was op 12 april 2016 van mening dat de huidige vraagprijs te hoog lag en besliste om een tegenbod te doen aan de WVI. De WVI onderzoekt momenteel of de grond op de private markt kan verkocht worden maar verkoop aan De Mandel blijft een optie.

3.5.2.19 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT (OUDE RIJKSWACHTKAZERNE)

Het OCMW van Zonnebeke heeft de voormalige rijkswachtkazerne langs de Roeselarestraat in Zonnebeke aangekocht jegens de regie der gebouwen. Achter de rijkswachtkazerne ligt nog een verkaveling die niet ontwikkeld is. De gemeente is momenteel bezig met de opmaak van een RUP 'Oude Rijkswachtkazerne' zodat hier een inbreidingsproject kan gerealiseerd worden en polste naar de bereidheid van De Mandel om hier een sociaal woonproject te realiseren. Hoewel het bindend sociaal

objectief voor koopwoningen afgeschafte is, zou de gemeente hier toch sociale koopwoningen willen laten realiseren door De Mandel. Het project werd verschillende malen besproken. Halfweg 2016 bleek dat het OCMW niet de volledige grond had aangekocht, de zendmast van ASTRID met bijhorende toegang werd niet mee verkocht. De gemeente startte opnieuw de onderhandelingen met de regie der gebouwen.

3.5.3 NIET WEERHOUDEN GRONDAANBIEDINGEN

Regelmatig wordt De Mandel gecontacteerd door mensen of projectontwikkelaars die grond wensen te verkopen. Voor elk aanbod wordt een afweging gemaakt op onder andere organisatorisch, financieel en stedenbouwkundig vlak. De Mandel is niet geneigd om in te gaan op aanbiedingen van sociale lasten buiten het werkingsgebied van De Mandel. Door de verzwakte financiële situatie van De Mandel worden ook geen aankopen gedaan die grote verliezen zullen genereren. Onderstaande aanbiedingen werden onderzocht maar niet weerhouden.

3.5.3.1 AARSELE (TIELT), JULES VAN OOSTSTRAAT 1

Bij schrijven dd. 22 maart 2016 maakt het stadsbestuur de geplande verkoop van 9 appartementen te Aarsele (Tielt), Jules Van Ooststraat 1 aan een erkende SHM kenbaar. Zij vragen of De Mandel bezwaar heeft met een verkoop aan Helpt Elkander. De raad van bestuur had op 12 april 2016 geen bezwaar tegen de verkoop van 9 appartementen aan Helpt Elkander.

3.5.3.2 HOOGLEDE, OUDE ROZEBEKESTRAAT 48

Op 26 februari 2016 werd de woning in Hooglede, Oude Rozebekestraat 48 met meegaande grond aangeboden aan De Mandel. De totale oppervlakte is 6.041 m² en is gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Het aangeboden perceel sluit aan op het project van De Mandel in de Kleine Stadenstraat. Er kunnen al een 60tal entiteiten gebouwd worden op de grond van De Mandel waardoor een verdere schaalvergroting van het project niet aangewezen is. De achterliggende grond in woonuitbreidingsgebied is bebost waardoor deze grond niet zomaar kan bebouwd worden, minstens zal er boscompensatie moeten betaald worden. Bovendien is de woning in goede staat waardoor niet enkel de grondprijs in rekening zal gebracht worden maar ook de waarde van de woning. De aankoop zal het verlies van het project enkel doen stijgen waardoor ze niet opportuun is. De raad van bestuur besliste op 22 maart 2016 om dit aanbod niet te weerhouden.

3.5.3.3 ICHTEGEM, OUDE HEIRBAAN

Architect Rik Verlinde contacteerde De Mandel ivm mogelijke aankoop van een perceel met een loods tussen de Oude Heirbaan, Zuidstraat en Oostendebaan in Ichtegem. Deze site ligt aan de andere zijde van de Oostendebaan dan het centrum. De site is ingesloten en zeer onregelmatig van vorm. De site is zowel qua ligging als ontwikkelingsmogelijkheden niet interessant voor de bouw van sociale woningen. De raad van bestuur beslist op 22 november 2016 om geen verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.3.4 KLERKEN, CENTIEMHOEKSTRAAT 6

De woning en achterliggende grond in de Centiemhoekstraat 6 te Klerken werd openbaar verkocht met recht van hoger bod. De notaris contacteerde De Mandel op 25 oktober 2016 om te peilen naar de interesse om een hoger bod uit te brengen. De tweede zitdag zou in de eerste helft van december georganiseerd worden. Deze grond paalt aan de woningen van De Mandel in de Seizoenwerkerslaan. De potentie om bij herbouw van deze woningen meer woningen te realiseren door aankoop van deze eigendom is echter beperkt. De beste ontwikkelingsperspectieven van deze grond zijn door aankoop van eigendom van derden tussen het aangeboden perceel en de Kantwerkersstraat. De raad van bestuur besliste op 22 november 2016 om geen verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.3.5 ROESELARE, GITSESTRAAT 277

Het lokalencomité St.Godelieve polste via architect Paul Verbanck naar de interesse van De Mandel voor aankoop van uitgeruste grond aan de Gitsestraat 277 te Roeselare voor bouw van 3 woningen naast de beek maar het grondaandeel is te duur voor sociale woningen. De raad van bestuur beslist op 22 november 2016 om geen verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.3.6 VLADSLO, KORTEWILDESTRAAT 17

Op 2 mei 2016 kreeg De Mandel een aanbod voor een verouderde woning in de Kortewildestraat 17 te Vladslo (Diksmuide) met vrij veel grond bij waarvan de eerste 45 m in woongebied met landelijk karakter en de rest in agrarisch gebied. De straatbreedte is maar ongeveer 50 m maar de grond loopt door achter de buurwoningen die zeer ondiep zijn. Stad Diksmuide werd gecontacteerd omtrent de bebouwingmogelijkheden van het terrein maar liet weten op deze plaats geen bebouwing in tweede lijn toe te laten maar enkel bebouwing aan de rooilijn. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden voor De Mandel te beperkt: door de verplichting tot zeer diepe tuinen worden de kavels vrij groot, waardoor de grondprijs te duur wordt. De raad van bestuur besliste op 24 mei 2016 om geen verwervingsdossier voor te bereiden.

3.5.4 VERWERVINGSDOSSIER IN VOORBEREIDING

Beselare, Kerkplein (ruiling)
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)
Diksmuide, Ijzerheemplein
Diksmuide, Schependomstraat
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling
Handzame, Eikenlaan
Ichtegem, Engelstraat 66
Ichtegem, Sportlaan
Klerken, Sint-Pietersstraat
Koekelare, Belhuttebaan
Kortemark, Ichtegemstraat (site staatsschool)
Langemark, Boterbloemstraat SV (Vanderjeugt)
Langemark, Poelkapellestraat 38-40
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek
Langemark, Wilgenlaan, Eikenlaan, Berkenlaan
Lichtervelde, Stegen Akker
Meulebeke, Oude Gentstraat
Ooigem, Bavikhoofsestraat
Oostrozebeke, BPA Driehoek (Palingstraat – Meiklokjesstraat)
Oostrozebeke, Olieberg
Oudenburg, Zandvoordestraat 73-75
Poelkapelle, Schiethoek
Poperinge, "Appelgoedje" Henri Permekeplein
Poperinge, Bommelbilk/Proones II
Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis
Poperinge, Duinkerkestraat 25
Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"
Poperinge, Sint-Michielscomplex
Roeselare, Honzebroekstraat / Gitsestraat
Roeselare, Sint-Elooisplein
Rumbeke, Maria's Linde
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)
Sleihage, Ieperstraat
Torhout, De Moertjes
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder
Torhout, Vanhullestraat

Westkerke, Vervlotenweg WUG
Zarren, Stadenstraat 53
Zonnebeke, Albertstraat
Zonnebeke, Boudewijnpark
Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)
Zwevezele, Bruggestraat

3.5.5 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

3.5.5.1 VERKOOP GROND TE BEVEREN, WOLFAARDSTRAAT

Op 25 april 1975 heeft De Mandel de gronden, gelegen te Wolfaardstraat te Beveren met een totale oppervlakte van 19ha31a, aangekocht. Deze grond werd nog niet bebouwd en maakt deel uit van het Masterplan Verzonken Kasteel en is kadastraal bekend als Roeselare 5e afd. sectie C nummer 824C. Stad Roeselare is vragende partij om hun sportterreinen uit te breiden, die gelegen zijn ten noorden van dit stuk grond. Dit was ook reeds zo voorzien in het masterplan. Stad Roeselare wenst een zone van ongeveer 112 m x 67 m aan te kopen om er een voetbalterrein te voorzien. Voor de ontwikkeling van de woonzone zal er een stedenbouwkundige studie worden opgemaakt door de VMSW. Het indicatieve woonprogramma, dat goedgekeurd werd op het LWO van Roeselare streeft naar:

- 40 huurappartementen
- 65 huurwoningen
- 25 koopwoningen
- 20 bescheiden kavels

Landmeter Dumoulin heeft op 9 november 2015 een opmetingsplan opgemaakt, waarbij de over te dragen zone 7.486 m² meet. Het college van burgemeester en schepenen keurde op 10 april 2015 de aankoop van het voetbalterrein goed. De raad van bestuur besliste op 26 januari 2016 om toelating te vragen aan de VMSW voor verkoop van 7.486 m² grond aan de Wolfaardstraat aan stad Roeselare. De akte werd verleden op 4 augustus 2016.

3.5.5.2 DEEL VAN SITE DUMONT – WYCKHUYSE – VERKOOP GROND

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

Fasering:

Fase 1: 36 huurappartementen gerealiseerd ter hoogte van de Mandellaan

Fase 2: 40 koopwoningen vergund op de hoek van de Koornstraat en de Bruanestraat waarvan 12 voltooid en 14 in opbouw

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

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 Koornstraat (fase 3), openbaar te verkopen.

De motivering voor de verkoop van de grond is tweeledig:

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

op deze site, zorgt de verkoop op de particuliere markt voor een betere sociale mix op deze site. De verkoop heeft geen invloed op het huidige sociaal woonaanbod in stad Roeselare.

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

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

De raad van bestuur besliste in vergadering van 26 februari 2013 om voor de verkoop van dit pand te werken via fed-net.

Tijdens de eerste periode kwam er een open bod onder de instelprijs en onder voorwaarden.

De tweede periode liep af op 23 april 2015. De publieke zitting ging door op 5 mei 2015 om 16 uur in de raadzaal van De Mandel. Er waren twee biedingen onder gesloten omslag. Het hoogst behaalde bod was regelmatig naar vorm en tijd zodat het Proces Verbaal werd ondertekend. Hoewel het over projectgrond gaat die verder moet ontwikkeld worden, vroeg de notaris van de koper om een verkavelingsvergunning voor het splitsen van de grond. Deze werd opgemaakt in eigen beheer en op 5 september 2016 verleende het stadsbestuur van Roeselare de verkavelingsvergunning.

De akte zal verleden worden in 2017 via notaris Van den Eynde (Rumbeke).

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

De Mandel is eigenaar van een gebouw gelegen te Roeselare, hoek H. Horriestraat en H. Consciencestraat.

Op het gelijkvloers van dit gebouw bevindt zich een handelsruimte van ca. 190 m². De raad van bestuur besliste in de vergadering van 26 februari 2013 om deze ruimte – samen met 5 parkeerplaatsen gelegen achter het handelsgelijkvloers openbaar te verkopen, via fed- net.

Vanaf 20 augustus 2013 kon men open biedingen uitbrengen op dit pand. Er werd echter geen enkel bod uitgebracht sedertdien. Per emailbericht dd. 10 december 2013 bezorgde Fed- net bemerkingen van professionelen omtrent dit pand. De instelprijs wordt intrinsiek niet als te hoog beschouwd, alleen is de conjunctuur ongunstig. Zo komen er in de Ooststraat meer panden vrij dan er verhuurd of verkocht worden. Ook is er tijdelijke negatieve invloed door de werken van De Munt. Negatief is volgens de professionelen ook de parkeerproblematiek.

Gelet op het uitblijven van een bod en gelet op bovengenoemde bemerkingen besliste het directiecomité in de vergadering van 17 december 2013 om de instelprijs te zakken. Aangezien er ook na de verlaging van de instelprijs geen geldig bod werd ontvangen, besliste het directiecomité in de vergadering van 17 februari 2014 om de instelprijs gelijk te stellen aan de schattingsprijs.

Tijdens de eerste periode kwam er 1 open bieding aan instelprijs. Deze periode liep af op 3 maart 2015. Er kwam geen tweede bod binnen. Voorgenoemd bod was regelmatig naar vorm en tijd zodat het Proces Verbaal werd ondertekend.

De akte werd verleden op 19 februari 2016.

3.5.5.4 ROESELARE, KUIPERSSTRAAT – VERKOOP GROND VOOR GARAGES

De raad van bestuur besliste in vergadering van 24 maart 2015, op advies van het directiecomité, om deze grond vrijwillig openbaar te verkopen.

Notaris Kathleen Van den Eynde met standplaats te Roeselare werd als instrumenterende notaris aangesteld.

De enige zitdag van de openbare verkoop ging door op 27 januari 2016 om 17 uur. Op deze zitdag werden er 22 biedingen uitgebracht. Er waren geen beletsels om de gronden toe te wijzen aan de hoogste bidder. Het proces verbaal van toewijs werd ter plaatse ondertekend.

3.5.5.5 ROESELARE, WOLSTRAAT – LOT 28

De raad van bestuur besliste in vergadering van 27 november 2012 om voor de verkoop van lot 28 te Roeselare, Wolstraat (15 a 53 ca) een verkoopdossier op te starten. Met brief onder referte PP3/GA/20081 liet de VMSW weten geen bezwaar te hebben tegen de openbare verkoop van dit perceel grond.

De raad van bestuur besliste in vergadering van 26 februari 2013 om voor de verkoop van dit perceel te werken via fed-net. Vanaf 20 augustus 2013 kon men open biedingen uitbrengen op deze grond. Tijdens de eerste periode kwam er 1 open bieding aan instelprijs. Deze periode liep af op 5 april 2016. Er kwam geen tweede bod binnen. Dit bod was regelmatig naar vorm en tijd zodat de onderhandse akte werd ondertekend. De verkoopakte werd verleden op 25 augustus 2016.

3.5.6 ELEKTRICITEITSCABINES IN EIGENDOM VAN DE MANDEL

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen bleek dat er nog elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel zijn en dus dienen overgedragen te worden aan Eandis of Infrax. Voor enkele dossiers werden al concrete afspraken gemaakt, in 2017 zal er verder getracht worden om alle cabines over te dragen. Ook voor nieuwe projecten is er regelmatig een cabine noodzakelijk.

3.5.6.1 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE EEKHOUTSTRAAT TE ARDOOIE

In de Eekhoutstraat te Ardoonie werden 18 huurappartementen gebouwd. Hiervoor werd een elektriciteitscabine buiten het gebouw opgericht. Deze cabine van Eandis heeft een oppervlakte van 15,02m².

Er werd reeds op 16/06/2011 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdiensbaaerheid van toegang en doorgang. De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om het gebruiksrecht aan Eandis goed te keuren voor de cabine in de Eekhoutstraat tegen de overeengekomen prijs. De akte werd in 2014, 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de notaris.

3.5.6.2 ELEKTRICITEITSCABINE KERKSTRAAT TE HOETHULST

De Mandel bouwde in de Kerkstraat te Houthulst 7 huurappartementen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Kerkstraat 50 te Houthulst. Er werd met Eandis overeengekomen om een vestiging van een gebruiksrecht toe te staan met erfdiensbaaerheid van toegang en erfdiensbaaerheid voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 maart 2015 maar de akte werd in 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de notaris.

3.5.6.3 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE PITTEMSTRAAT, WETSTRAAT TE MEULEBEKE

De Mandel bouwde op de hoek van de Pittemstraat en de Wetstraat te Meulebeke 13 huurappartementen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen op de hoek van de Pittemstraat en de Wetstraat te Meulebeke en is kadastraal bekend als Meulebeke, 1e afd. sectie A deel van nr. 1114K en heeft een oppervlakte van 13,44m².

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om het gebruiksrecht met erfdiensbaaerheid goed te keuren voor de cabine op de hoek van de Pittemstraat en de Wetstraat te Meulebeke. De overeenkomst werd op 25 november 2016 geregistreerd, waardoor ze tegenstelbaar is aan derden, er wordt geen akte verleden.

3.5.6.4 VERKOOP GROND VOOR ELEKTRICITEITSCABINE GELEGEN KAREL VAN MANDERSTRAAT TE MEULEBEKE

Voor het project in de Karel van Manderstraat in Meulebeke is een elektriciteitscabine noodzakelijk. De grond voor deze cabine dient overgedragen te worden aan Eandis Assets. De cabine is gelegen langs de Karel van Manderstraat te Meulebeke en is kadastraal bekend als Meulebeke, 2e afd. sectie C deel van nr. 340f en heeft een oppervlakte van ongeveer 20,92 m². Voor het bepalen van de juiste oppervlakte werd een opmetingsplan opgemaakt.

De raad van bestuur besliste op 12 april 2016 om de grond voor de cabine in de Karel van Manderstraat te Meulebeke over te dragen aan Eandis Assets. De akte werd verleden op 25 oktober 2016.

3.5.6.5 ELEKTRICITEITSCABINE BORSTELSTRAAT TE ROESELARE

Bij het overlopen van de elektriciteitscabines bleek dat de grond waarop een cabine staat, in eigendom is van De Mandel. Deze dient overgedragen te worden aan Eandis. De grond is gelegen langs de Borstelstraat te Roeselare en is kadastraal bekend als Roeselare, 2e afd. sectie B nr. 426n12 en heeft een oppervlakte van 15,05m². De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om de grond te verkopen aan Eandis. De akte werd verleden op 9 november 2016.

3.5.6.6 VESTIGING VAN RECHT VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE, GELEGEN H. HORRIESTRAAT TE ROESELARE

De Mandel bouwde in de H. Horriestraat te Roeselare 16 huurappartementen, 1 huurwoning en 1 kantoorruimte. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in de kelderverdieping in het appartementsgebouw een nieuwe elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen op de hoek van de H. Horriestraat en de H. Consciencestraat te Roeselare en is kadastraal bekend als Roeselare 1ste afd. sectie A deel van nr. 156n11P0001 en heeft een oppervlakte van 25,72m².

Er werd met Eandis overeengekomen om een recht van toegang en doorgang te vestigen. De raad van bestuur besliste op 28 juni 2016 om het recht van toegang en doorgang goed te keuren voor de cabine in de kelder van het appartementsgebouw op de hoek van de H. Horriestraat en de H. Consciencestraat te Roeselare. De akte werd in 2016 nog niet verleden.

3.5.6.7 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE KOKELAARSTRAAT TE ROESELARE

De Mandel bouwde in de Kokelaarstraat te Roeselare 44 huurappartementen en 44 garages. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Kokelaarstraat te Roeselare en is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A nrs. 363y3 en 363l6 en heeft een oppervlakte van 29,17m². Er werd met Eandis overeengekomen om een vestiging van een gebruiksrecht toe te staan met erfdienstbaarheid van toegang en erfdienstbaarheid voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De raad van bestuur keurde dit goed op 24 maart 2015 maar de akte werd in 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de notaris.

3.5.6.8 RUIL GROND ELEKTRICITEITSCABINE IN HET SINT-ELOOISPLEIN TE ROESELARE

De Mandel bouwt in het Sint-Elooisplein 62 huurappartementen en 8 koopwoningen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen dient Eandis de bestaande cabine te vervangen door een nieuwe cabine.

De bestaande cabine is in eigendom van Eandis en is gelegen op de hoek van de Kasteelstraat en het Sint-Elooisplein te Roeselare en is kadastraal bekend als Roeselare 2e afd. sectie B nr. 599e3 en heeft een oppervlakte van 15,26m². De grond waarop de nieuwe cabine wordt geplaatst ligt ± 4 meter verder richting Kasteelstraat. Deze grond is op heden eigendom van stad Roeselare en is kadastraal gekend als Roeselare 2e afd. sectie B zonder nummer met een oppervlakte van 45,06m².

In de vergadering van de raad van bestuur van dinsdag 28 juli 2016 werd de ruiling van deze grond van stad Roeselare goedgekeurd.

De Mandel staat loten A,B,C,D,E,F,G en H af aan stad Roeselare en stad Roeselare staat loten K, L en M af aan De Mandel. Er werd met Eandis overeengekomen om de grond van de bestaande cabine (lot P) te ruilen met de grond van de nieuwe cabine, onder opschortende voorwaarde van het verlijden van de akte ruil tussen stad Roeselare en De Mandel. De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om de akte ruil met Eandis goed te keuren onder opschortende voorwaarde van het verlijden van de akte ruil tussen stad Roeselare en De Mandel. De akte werd in 2016 nog niet verleden.

3.5.6.9 ELEKTRICITEITSCABINE C. VERHAEGHEPLEIN TE RUISELEDE

Bij het overlopen van de elektriciteitscabines bleek dat de grond waarop een cabine staat (sedert 1991), in eigendom is van De Mandel. Deze dient overgedragen te worden aan Eandis. De grond is gelegen langs het C. Verhaegheplein te Ruiselede en is kadastraal bekend als Ruiselede, 1e afd. sectie C nr. 218E en heeft een oppervlakte van 12,44m².

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de grond te verkopen aan Eandis. De akte werd verleden op 26 mei 2016.

3.5.6.10 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE KNOKUILSTRAAT TE RUMBEKE

De Mandel bouwt in de Knokuilstraat te Rumbeke 40 huurappartementen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen diende Gaselwest in het appartementsgebouw een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Knokuilstraat te Rumbeke en is kadastraal bekend als Roeselare 7e afd. sectie D deel van nrs. 349 en 352 en heeft een oppervlakte van 16,54m². Er werd met Eandis overeengekomen om een vestiging van een gebruiksrecht toe te staan met erfdienstbaarheid van toegang en erfdienstbaarheid voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om het gebruiksrecht met erfdienstbaarheid goed te keuren. De akte werd in 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de notaris.

3.5.6.11 ELEKTRICITEITSCABINE WILGENHOF TE ZWEVEZELE

Bij het overlopen van de elektriciteitscabines bleek dat de grond waarop een cabine staat (sedert 2002), in eigendom is van De Mandel. Deze dient overgedragen te worden aan Eandis. De grond is gelegen langs het Wilgenhof te Zwevezele en is kadastraal bekend als Wingene, 2e afd. sectie B nr. 905C en heeft een oppervlakte van 8,21m².

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de grond te verkopen aan Eandis. De akte werd verleden op 26 mei 2016.

3.5.6.12 VERKOOP GROND VOOR ELEKTRICITEITSCABINE VERDONSTRAAT TE TORHOUT

In de Verdonstraat te Torhout werden 9 huurwoningen en 9 koopwoningen gebouwd. De grond waarop een cabine staat van Infrac is gelegen langs de Verdonstraat en heeft een oppervlakte van 21m². De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om de grond te verkopen aan Infrac. De akte werd verleden op 15 december 2016.

3.5.7 VERKOOP TUINGRONDEN AAN NAASTLIGGENDE EIGENAAR

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog gronden in eigendom zijn van De Mandel die (kunnen) worden gebruikt als tuin bij de naastliggende woning, die reeds werd verkocht. De Mandel probeert deze tuin te verkopen aan de eigenaars van de naastliggende

woning. Voor voortuinen en dergelijke is dit niet altijd evident, de eigenaar heeft dikwijls weinig interesse om deze grond aan te kopen.

3.5.7.1 HOOGLEDE, KLEINE STADENSTRAAT

De burens, dhr. en mevr. Lormans-Spreewers, van het project aan de Kleine Stadenstraat te Hooglede wensen 2 percelen tuingrond aan te kopen waarvan 1 perceel in eigendom van de WVI is en 1 perceel in eigendom van De Mandel. Het project is in planning maar op dit perceel zal niet gebouwd worden waardoor het een restzone is die bij een aanpalende tuin kan gevoegd worden. Het deel van De Mandel betreft een deel van het kadastraal perceel 71d en 71e en is ± 174m² groot. Dhr. en mevr. Lormans-Spreewers zullen eveneens het naastliggend lot van WVI, groot 126m² aankopen. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om de verkoop van het lot aan de naastgelegen eigenaar goed te keuren. De akte werd verleden op 10 juni 2016.

3.5.7.2 HOUTHULST, ZUID-TORHOUTSTRAAT

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als landbouwgrond in de Zuid-Torhoutstraat te Houthulst. Het perceel is kadastraal bekend als Houthulst 3e afd. sectie B deel van nr. 1217b en heeft een oppervlakte van 1.725m².

Enkel de huidige gebruiker van het land heeft interesse in aankoop van de landbouwgrond. Aanpalende eigenaars toonden geen interesse.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de landbouwgrond in de Zuid-Torhoutstraat te Houthulst goed te keuren. De akte werd verleden op 8 december 2016.

3.5.7.3 POPERINGE, MANDELDREEF 25

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Mandeldreef 25 te Poperinge.

Het perceel is kadastraal bekend als Poperinge 3e afd. sectie G deel van nr. 473m² en heeft een oppervlakte van 162m².

De eigenaar van de Mandeldreef 25 te Poperinge is geïnteresseerd in aankoop van deze voortuin.

De raad van bestuur besliste op 14 april 2015 om een verkoopdossier voor te bereiden en de tuingrond te verkopen aan de aanpalende eigenaar dhr. en mevr. Aeck-Matton. De akte werd verleden op 29 november 2016.

3.5.7.4 ROESELARE, SITE DUMONT WYCKHUYZE LANGS SINT ANNE

De Mandel is eigenaar van een perceel grond van ca 90 m² gelegen in de site Dumont Wyckhuyze langs de nieuw ontworpen straat Sint Anne. Dit perceel grenst ten oosten aan het perceel Mandellaan 196-200 zijnde een appartementencomplex bestaande uit huurappartementen, noordelijk aan het openbaar domein en alwaar parking is voorzien, ten westen aan de woning en tuin Sint Anne 18. De woning Sint Anne 18 is een koopwoning. De koper van deze woning wenst ca 70 m² uit het groter perceel aan te kopen. Het resterende deel van het perceel blijft eigendom van De Mandel en kan verhard worden. De geboden prijs voor restgrond staat in goede verhouding tot de verkoopprijs van de grond die deel uitmaakt van de koopwoning.

Het perceel zal onlosmakelijk verbonden worden met de koopwoning Sint Anne 18. De raad van bestuur vroeg op 26 januari 2016 in eerste instantie om te onderzoeken of het volledige perceel van 90m² kan verkocht worden aan de koper (scenario 1) en gaat, indien scenario 1 niet mogelijk of niet haalbaar is, akkoord met de verkoop van grond gelegen in de verkaveling site Dumont Wyckhuyze langs de nieuw ontworpen straat Sint Anne en deze te verkopen aan de koper van de koopwoning Sint Anne 18 om uiteindelijk onlosmakelijk verbonden te zijn aan Sint Anne 18. Om de nodige afstand tot het bestaande appartement te bewaren werd slechts een deel van de grond aangeboden. De aankoopbelofte voor de koopwoning samen met de restgrond werd eind 2016 ondertekend maar de akte zal pas in 2017 verleden worden.

3.5.7.5 ROESELARE, SPARSTRAAT 45

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Sparstraat 45 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C deel van nr. 1043p en heeft een oppervlakte van $\pm 54\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Sparstraat 45 goed te keuren. De akte werd verleden op 25 mei 2016.

3.5.7.6 ROESELARE, SPARSTRAAT 47

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Sparstraat 47 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C deel van nr. 1043p en heeft een oppervlakte van $\pm 40\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Sparstraat 47 goed te keuren. De akte werd verleden op 17 februari 2016.

3.5.7.7 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 146

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 146 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1058s4 en heeft een oppervlakte van $\pm 18\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 146 goed te keuren. De akte werd verleden op 8 april 2016.

3.5.7.8 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 148

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 148 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1058s4 en heeft een oppervlakte van $\pm 19\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 24 november 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 148 goed te keuren. De akte werd verleden op 11 april 2016.

3.5.7.9 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 152

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 152 te Roeselare.

Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van $\pm 23\text{m}^2$. Er werd overeengekomen met de eigenaars van de Beversesteenweg 152 te Roeselare om het perceel af te staan op voorwaarde dat de kopende partij de aktekosten op zich neemt, dit onder de opschortende voorwaarde dat de dienst Vastgoedtransacties de akte zal verlijden. De raad van bestuur besliste op 12 april 2016 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 152 goed te keuren. De akte werd verleden op 7 september 2016.

3.5.7.10 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 154

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 154 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van $\pm 26\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 154 goed te keuren. De akte werd verleden op 7 april 2016.

3.5.7.11 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 156

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 156 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van $\pm 26\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 156 goed te keuren. De akte werd verleden op 11 april 2016.

3.5.7.12 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 158

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Beversesteenweg 158 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1053v6 en heeft een oppervlakte van $\pm 32\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 158 goed te keuren. De akte werd verleden op 5 april 2016.

3.5.7.13 RUISELEDE, CYRIEL VERHAEGHEPLEIN, OMMEGANGSTRAAT

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

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

De heer en mevrouw Vandendriessche – Deleu wenst de naastgelegen tuingrond aan te kopen, kadastraal bekend Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b. Deze tuingrond heeft een oppervlakte van 34m^2 . De heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe wensten de naastgelegen tuingrond aan te kopen, kadastraal bekend Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b. Deze tuingrond heeft een oppervlakte van $60,7\text{m}^2$. De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om twee restgronden over te dragen aan de aanpalende eigenaars. Uit nazicht bleek dat op het ene stukje restgrond ondergrondse leidingen aanwezig zijn, waardoor de heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe het perceel tuingrond niet meer wensten aan te kopen. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om de verkoopovereenkomst met de heer en mevrouw Van Huffel – Van Cauwenberghe in onderling overleg te ontbinden en dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein samen met de wegenis, de kapel en lot 3 in het Cyriel Verhaegheplein. De akte met de heer en mevrouw Vandendriessche – Deleu werd verleden op 25 mei 2015, maar het afschrift werd pas bezorgd in 2016 zodat dit verkeerd werd vermeld in het jaarverslag van 2015.

3.5.7.14 RUMBEKE, JOZEF DELBAERESTRAAT

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als achteruitweg van de woning in de Jozef Delbaerestraat 11 te Rumbeke. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 8e afd. sectie B nr. 265d4 en heeft een oppervlakte van $\pm 27\text{m}^2$.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de verkoop van de achteruitweg aan de aanpalende eigenaar goed te keuren. De akte werd verleden op 25 februari 2016.

3.5.7.15 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT - ALBERTSTRAAT

Op de hoek van de Albertstraat en de Langemarkstraat te Zonnebeke, ter hoogte van de koopwoning Albertstraat 2 werd vastgesteld dat Eandis leidingen en installaties geplaatst heeft op grond van De Mandel. Deze ondergrondse leidingen en installaties van Eandis kunnen zeer moeilijk verplaatst worden. Gezien het belangrijke leidingen zijn, moeten de afsluiters bij calamiteiten bereikbaar zijn waardoor de grond beter verkocht wordt aan Eandis en niet via een vestiging erfdienstbaarheid.

Het lot heeft een oppervlakte van 42 m² en is kadastraal bekend als Zonnebeke 1e afd. sectie A deel van nrs. 785b7 en 787b4.

Er werd overeengekomen met Eandis om het lot te verkopen gezien deze oppervlakte normaal gezien verkocht zou worden samen met de koopwoning. Gemeente Zonnebeke is bereid deze grond nadien kosteloos in te lijven in het openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 24 november 2015 om de verkoop aan Eandis van het lot op de hoek van de Albertstraat en de Langemarkstraat te Zonnebeke goed te keuren. De akte werd verleden op 18 maart 2016.

3.5.8 KOSTELOZE OVERDRACHT VAN GRONDEN NAAR HET OPENBAAR DOMEIN

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop wegenis en/of groenzone werden aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. Ook na aanleg van nieuwe gesubsidieerde infrastructuur worden deze gronden overgedragen aan het openbaar domein.

3.5.8.1 BESELARE, NEERHOF

In het Neerhof te Beselare werden 8 huurwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs het Neerhof is kadastraal bekend als Zonnebeke 3^e afd. sectie E deel van nr. 260e en heeft een oppervlakte van 483m². De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit deel van het perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 13 mei 2016.

3.5.8.2 DADIZELE, LEDEGEMSTRAAT

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop deels een voetpad werd aangebracht en deels als tuin werd ingericht. De Mandel wenst dit perceel over te dragen naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A nr. 969n en heeft een oppervlakte van 71,50m².

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om perceel 969n over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 13 mei 2016.

3.5.8.3 DADIZELE, MANDELLAAN

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone en wegenis werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A deel van nrs. 953s7, 953x7 en 953w7 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.503 m². Op het opmetingsplan van landmeter Frederic Matten zijn de loten gekend als loten A (301m²) en B (1.202m²). De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om loten A en B over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 13 mei 2016.

3.5.8.4 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT

Een deel van het voetpad langs de Stationsstraat te Ledegem is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar het openbaar domein. De vroegere bebouwing sprong vooruit maar werd gesloopt waardoor het logischer is dit in te delen bij het openbaar domein. Het perceel is kadastraal gekend als Ledegem 1ste afd. sectie D deel van nummer 611d en heeft een oppervlakte van 6m². De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2016 nog niet verleden.

3.5.8.5 MEULEBEKE, KAREL VAN MANDERSTRAAT

In mei 2016 is De Mandel gestart met de bouw van 34 aanleunappartementen bij het woonzorgcentrum van het OCMW van Meulebeke. Op 8 mei 2014 kocht De Mandel de grond aan, kadastraal bekend 2e afd. sectie C deel van nr. 340D, met een oppervlakte van 4.524,5m². Met het oog op de verbreding van de wegenis, wenst de gemeente Meulebeke van De Mandel een toelating tot inbezitneming te verkrijgen van 250m², gelegen ter hoogte van de Karel Van Manderstraat. Op vraag van De Mandel zal de VMSW nog werkzaamheden op het terrein uitvoeren voor de bereikbaarheid en omgevingsaanleg van de appartementen. Ook deze grond zal kosteloos overgedragen worden naar openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 28 juni 2016 toelating te geven tot inbezitneming met het oog op het starten van de werkzaamheden en de grond kosteloos over te dragen na uitvoering van de werkzaamheden. De akte kan dus pas na oplevering van de werken verleden worden.

3.5.8.6 OOSTNIEUWERKE, ENGELS HOF

Een deel van het voetpad langs het Engels Hof te Oostnieuwkerke is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar het openbaar domein. Dit voetpad zorgt voor een achteruitweg van 3 woningen gelegen langs de Noordstraat.

Het perceel is kadastraal gekend als Staden 2e afd. sectie B deel van nummer 442v en heeft een oppervlakte van 10m². De raad van bestuur besliste op 22 november 2016 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein waarna het dossier werd overgemaakt aan de Vlaamse Dienst Vastgoedtransacties.

3.5.8.7 POPERINGE, MANDELDREEF

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone en wegenis werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Poperinge 3e afd. sectie G deel van nr. 473m² en heeft een oppervlakte van 190 m². Op het opmetingsplan van Feys bvba zijn de loten gekend als loten 3, 8 en 9.

De raad van bestuur beslist op 14 april 2015 om de 3 loten over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 en 2016 nog niet verleden.

3.5.8.8 ROESELARE, PRINS ALBERTSTRAAT

De wegenis en de groenzone langs de Prins Albertstraat te Roeselare is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Roeselare 1ste afd. sectie A nrs. 993/03 en 993r en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.131m².

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om de percelen 993/03 en 993r kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. Wegens het faillissement van de aannemer van de wegeniswerken kan de definitieve oplevering niet plaats vinden. De akte werd dus in 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de commissaris van de dienst Vastgoedtransacties.

3.5.8.9 RUISELEDE, CYRIEL VERHAEGHEPLEIN

De wegenis langs het Cyriel Verhaegheplein te Ruiselede is kadastraal bekend als Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b en heeft een oppervlakte van 1.072,8m². De Mandel wenst eveneens een strook tuingrond palend aan de wegenis over te dragen aan de gemeente Ruiselede. Deze tuingrond werd aangeboden aan de naastgelegen eigenaar, maar hij heeft geen interesse in aankoop van dit restperceel. Het perceel is kadastraal bekend als Ruiselede 1e afd. sectie C deel van nr. 219b en heeft een oppervlakte van 48,3m². De raad van bestuur besliste op 24 juni 2014 om deze twee percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om een bijkomend stuk restgrond waar ondergrondse nutsleidingen aanwezig zijn, zijnde lot 2 kosteloos over te dragen naar het openbaar domein samen met de wegenis en lot 3 in het Cyriel Verhaegheplein. De akte werd verleden op 26 mei 2016.

3.5.8.10 RUISELEDE, OMMEGANGSTRAAT

De wegenis en groenzone langs de Ommegangstraat te Ruiselede is nog in eigendom van De Mandel, de omgevingswerken werden recent opgeleverd en de grond dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Ruiselede enige afd. sectie C deel van nummers 200m2, 200n2, 202a2 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 5.171m².

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit deel van deze percelen kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de commissaris van de dienst Vastgoedtransacties.

3.5.8.11 TORHOUT, SEINESTRAAT-AMAZONESTRAAT

De wegenis langs de Amazonestraat te Torhout is kadastraal bekend als Torhout 2^e afd. sectie D deel van nr. 667y3 en heeft een oppervlakte van 1.035,51m². De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 1 juli 2016.

3.5.8.12 WEST-VLETEREN, ST. MAARTENSSTRAAT

In de St-Maartensstraat te Westvleteren werden 12 huurwoningen gebouwd. De wegenis, een voetpad en groenzone langs de St. Maartensstraat te Vleteren zijn kadastraal bekend als Vleteren 2^e afd sectie A nr. 161p en een deel van nr. 154e3 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van ± 3.346m². De raad van bestuur besliste op 27 mei 2014 om deze percelen over te dragen naar het openbaar domein. Eveneens dient de groenzone langs de St. Maartensstraat nog overgedragen te worden naar openbaar domein, deze is kadastraal bekend als Vleteren 2^e afd. sectie A nr. 154a2 en heeft een oppervlakte van ± 11m². De raad van bestuur besliste op 23 september 2014 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akten werden verleden op 18 maart 2016.

3.5.8.13 ZARREN, KOORDHOEKSTRAAT

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De groenzone is gelegen langs de Koordhoekstraat te Zarren en is kadastraal bekend als Kortemark 4e afd sectie A nr. 191y en heeft een oppervlakte van ± 245m².

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015 en 2016 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de commissaris van de dienst Vastgoedtransacties.

3.5.8.14 ZONNEBEKE, TER BERKEN

Het paadje langs de woningen in Ter Berken te Zonnebeke is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Zonnebeke 1ste afd. sectie C deel van nummer 41w6 en heeft een oppervlakte van 171m².

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 13 mei 2016.

3.5.9 RUILING VAN GOEDEREN

3.5.9.1 BESELARE, KERKPLEIN

In het project Beselare, Kerkplein worden op het gelijkvloers 7 autostandplaatsen voorzien. De VMSW merkte op dat deze parkeerplaatsen niet volledig voldoen aan de normen van de VMSW. Gezien het terrein vooraan afgeschuind is, is er 0,1 m² te kort om het gebouw 20 cm groter te maken en zo te voldoen aan de parkeernorm van de VMSW. Voor het gebouw ligt nog een deel private grond die beter in het openbaar domein zou opgenomen worden (voetpad). De gemeente is principieel akkoord om het

hoekje van 0,1 m² kosteloos te ruilen tegen de 36 m² voetpadzone. Na uitvoering zal er een opmetingsplan gemaakt worden met de juiste oppervlaktes. De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2013 om deze ruil voor te bereiden. De akte zal maar verleden worden na uitvoering van de bouwwerken.

3.5.9.2 LANGEMARK, EIKENLAAN, WILGENLAAN, BERKENLAAN

Volgens de herbouwplanning zijn er in Langemark in de Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan 2 herbouwprojecten voorzien van telkens 8 woningen. Voor fase 1 werd al een architect aangesteld. Mits een inname van openbaar domein kunnen hier 8 verouderde huurwoningen vervangen worden door 14 kwalitatieve nieuwe huurwoningen. Op 16 september 2016 had De Mandel een onderhoud met het gemeentebestuur en het gemeentebestuur is bereid om het openbaar domein aan de Eikenlaan, Wilgenlaan en Berkenlaan kosteloos af te staan aan De Mandel voor de 2 herbouwprojecten. In ruil zal De Mandel een streepje restgrond tussen de Zonnebekestraat 32A en 34A van 114 m² kosteloos afstaan aan het gemeentebestuur zodat de gemeente hier een trage verbinding kan realiseren. De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om de ruiling goed te keuren.

3.5.9.3 POELKAPELLE, SCHIETHOEK-POPERINGE, APPELGOEDJE

Op de raad van bestuur van 21 februari 2012 werd beslist om een verwervingsdossier voor 't Appelgoedje te Poperinge voor te bereiden. Momenteel zijn deze gronden in eigendom van Ons Onderdak. In deze verkaveling zullen de WVI, stad Poperinge en Ons Onderdak private en sociale kavels en sociale woningen voorzien. Aansluitend zijn ook private ontwikkelingen mogelijk maar deze hoeven niet verbonden te zijn met het project. Ons Onderdak heeft het project reeds aangemeld bij de VMSW voor infrastructuur en zou 33 koopwoningen willen realiseren. Aan De Mandel werd gevraagd om 17 huurwoningen en/of appartementen te voorzien in deze verkaveling. Ondertussen werden de voorontwerpen voor een project van 7 huurwoningen en een project van 6 huurwoningen en 4 huurappartementen in 't Appelgoedje goedgekeurd. De nieuwe straatnaam luidt Henri Permekeplein. De Mandel kocht recent in onverdeeldheid met de WVI een kleine 4 ha grond in Poelkapelle. Zowel Ons Onderdak, als De Mandel zijn principieel akkoord om deze gronden te ruilen. Concreet zou er +/- 2.860 m² netto niet-uitgeruste grond van Appelgoedje, Poperinge geruild worden tegen +/- 5.000 m² bruto niet-uitgeruste grond van Poelkapelle, Schiethoek. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om deze ruil principieel goed te keuren. De akte werd nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de commissaris van de dienst Vastgoedtransacties.

3.5.9.4 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN

Langs het Sint-Elooisplein te Roeselare zal De Mandel 62 huurappartementen en 8 koopwoningen bouwen. De Mandel wenst in dit project grond te ruilen met de stad Roeselare. De Mandel staat loten A, B, C, D, E, F, G en H, kadastraal bekend als Roeselare 2e afdeling sectie B deel van nrs. 580a2, 580c2, 581s2, 581c4, 582l3, 582m3, 582n3, 579z, 579y en nummer 577v, met een totale oppervlakte van 1.191,7m², af aan het openbaar domein. De stad Roeselare staat loten K, L en M, kadastraal bekend als Roeselare 2e afdeling sectie B zonder nummer, met een oppervlakte van 3.297.3m² af aan De Mandel. Deze ruiling gebeurt zonder opleg, goed voor goed om reden van openbaar nut. Op 20 september 2010 werd deze kosteloze ruil al principieel goedgekeurd door de gemeenteraad van Roeselare mits het bekomen van de noodzakelijke bouwvergunningen. Deze voorwaarde werd intussen vervuld. De raad van bestuur besliste op 28 juni 2016 om deze ruiling goed te keuren. De akte werd in 2016 nog niet verleden.

3.5.9.5 TORHOUT, KANARIESTRAAT, KOEKOEKSTRAAT EN ZWALUWSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 23 december 2014 om een ruilingsdossier voor te bereiden met stad Torhout voor de ruiling van de gronden tussen de Kanariestraat, Koekoekstraat en Zwaluwstraat te Torhout. De Mandel staat twee loten, zijnde lot A, kadastraal bekend als Torhout 2e afdeling sectie D deel van nrs. 793d, 793e, 793f, 793g en 794f, met een oppervlakte van 203m² en lot D, kadastraal bekend als Torhout 2e afdeling sectie D deel van nrs. 793a en 793b, met een oppervlakte van 47m², af aan het openbaar domein. Stad Torhout staat een deel van het openbaar domein af om te gebruiken

als tuin bij de langsliggende private percelen, zijnde lot B met een oppervlakte van 65m² en lot C met een oppervlakte van 31m², kadastraal bekend zonder nummer. Deze ruiling gebeurt zonder opleg, goed voor goed. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om dit ruilingsdossier goed te keuren. De akte werd verleden op 1 juli 2016.

3.5.9.6 INVENTARISATIE VAN RESTGRONDEN

Enkele jaren geleden werd gestart met het inventariseren en gelijk brengen van de verschillende inventarissen (op basis van boekhouding, op basis van kadaster, op basis van gegevens bij VMSW).

In de loop van 2011 en 2012 werd hierrond uit tijdsgebrek maar weinig werk verricht. In 2013 werd terug gestart met het overlopen van de onbebouwde percelen. Het grootste deel van deze percelen, naast de gronden waarop een project gepland is, gaat over nog niet overgedragen openbaar domein en tuinen van huurwoningen die een afzonderlijk kadastraal nummer gekregen hebben. Er werden verschillende dossiers gestart voor overdracht naar openbaar domein.

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

Het zal alleszins nog enkele jaren vergen vooraleer er een uitgezuiverde lijst van onbebouwde percelen is. Het kadaster past ook maar één maal per jaar de wijzigingen aan van het voorbije jaar. Het aanzienlijk aantal overdrachten naar openbaar domein en verkoop van restpercelen bewijst dat er in 2013, 2014, 2015 en 2016 al veel werk verricht is waardoor de lijst van onbebouwde percelen al aanzienlijk ingekort is.



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 2016 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, liften en groenonderhoud.

4.1.3.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN

4.1.3.1.1 *CONTRACT VOOR ONDERHOUD EN HERSTELLING VAN CV-KETELS EN WARMWATERTOESTELLEN*

De centrale verwarmingsinstallatie en de waterverwarmers op aardgas van de woningen en de appartementen worden in de regel tweejaarlijks onderhouden door een gespecialiseerde onderhoudsfirma. Deze opdracht werd in 2012 via een Europese algemene offertevraag gegund aan de firma Six bvba. Deze opdracht was voor twee jaar met de mogelijkheid deze te herhalen voor nogmaals twee jaar. In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2014, besliste de raad van bestuur om deze opdracht te herhalen en Six aan te stellen voor de jaren 2015 en 2016. In 2015 kregen de toestellen een onderhoudsbeurt. In 2016 was er enkel een depanage- en hersteldienst.

De huurders van de betreffende woningen en de appartementen betalen maandelijks in de huurlasten een vergoeding bovenop de huurprijs. In het jaar dat er een onderhoud van de installatie voorzien is wordt er meer huurlast aangerekend dan in het jaar wanneer er enkel kleine herstellingen worden uitgevoerd. In 2016 was deze huurlast dus lager dan in 2015.

Het is de bedoeling dat de huurder, voor zaken die inbegrepen zijn in het contract, rechtstreeks contact op neemt met de onderhoudsfirma indien het toestel defect is. Op het toestel kleeft een sticker met de naam en het telefoonnummer van het bedrijf dat het onderhoud uitvoert.

Voor 4005 eenheden uit het patrimonium van De Mandel is er een onderhoudscontract afgesloten. Alle installaties zijn onder contract bij de firma Six bvba uit Izegem.

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

In 2016 werd er een nieuwe aanbesteding georganiseerd voor het onderhoudscontract voor de jaren 2017 - 2020. Met betrekking tot deze aanbesteding is echter een juridische procedure hangende. Gezien de uitspraak hiervan pas volgt eind 2017 zal de firma Six het lopende onderhoudscontract verder zetten aan dezelfde voorwaarden in 2017.

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 2016 zijn er twee aanbestedingen uitgeschreven en gegund. Een eerste voor het plaatsen van een volledige nieuwe cv-installatie bij 14 woningen waar er tot nu toe verwarming was via een open gaskachel. De tweede aanbesteding was voor het vervangen van 26 cv-ketels tevens volgens prioriteit 2. Beide aanbestedingen zijn gegund en uitgevoerd in 2016.

4.1.3.1.3 PLAATSEN VAN CV-INSTALLATIE IN 14 WONINGEN DIE VERWARMEN MET AARDGASKACHEL

In 2016 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het installeren van centrale verwarming bij 14 woningen van De Mandel waar tot nu toe geen centrale verwarming was.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan TSVB bvba ter waarde van € 68.628,00 excl BTW. De raming was € 61.600,00 excl BTW.

4.1.3.1.4 VERVANGEN VAN DE CV-INSTALLATIES BIJ 26 WONINGEN GELEGEN IN HET WERKGEBIED VAN DE MANDEL

In 2016 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het vervangen van de cv-ketel volgens prioriteit 2 bij 26 woningen van De Mandel.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Ongenae en Zoon bvba ter waarde van € 56.606,16 excl BTW. De raming was € 65.000,00 excl BTW.

4.1.3.2 ONDERHOUD AAN LIFTEN

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

In 2016 is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het onderhouden van 6 liften in recent opgeleverde gebouwen van De Mandel en 18 liftinstallaties van bestaande gebouwen van De Mandel waarvoor het bestaande onderhoudscontract afgelopen was.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Schindler NV ter waarde van € 60.957,91 excl BTW. De raming was € 78.870,00 excl BTW.

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

In de volgende tabel staan alle liften opgelijst met telkens het controleorganisme en de onderhoudsfirma aangesteld voor deze lift. In 2016 zijn er 93 liften in gebruik in de verschillende gebouwen van De Mandel. 10 liftinstallatie worden nog onderhouden in garantie door de installateur, 7 Installaties worden beheerd door een syndicus, 76 installaties worden door De Mandel beheerd.

Ardoie	Eekhoutstraat 19	SCHINDLER
Beveren	Deken Wallaertstraat 2	SCHINDLER
Dadizele	Ter Klippe 35-55	SCHINDLER
Dadizele	Ter Klippe 35-55	SCHINDLER
Diksmuide	Gasthuisstraat 10	SYNDICUS
Diksmuide	Gasthuisstraat 12	SYNDICUS
Diksmuide	Gasthuisstraat 14	SYNDICUS
Diksmuide	Gasthuisstraat 16	SYNDICUS
Diksmuide	Gasthuisstraat 18	SYNDICUS
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	SCHINDLER
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57A	SCHINDLER
Diksmuide	Ijzerlaan 79A	COOPMAN ORONA NV
Diksmuide	K. Albertstraat 25	COOPMAN ORONA NV
Emelgem	Prinsessestraat 75	SCHINDLER
Emelgem	Prinsessestraat 77	SCHINDLER
Gits	Vleterstraat 2	SCHINDLER
Hooglede	Bruggestraat 6	SYNDICUS
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8	SCHINDLER
Houthulst	Kerkstraat 50	SCHINDLER
Kortemark	Markt 3	SCHINDLER
Ledegem	Stationsstraat 39	OTIS (garantie)
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	COOPMAN ORONA NV
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	COOPMAN ORONA NV
Meulebeke	Pittemstraat 31/Wetstraat 3	SCHINDLER
Meulebeke	t Park 1	COOPMAN ORONA NV
Meulebeke	Zeveneiken 15	SCHINDLER
Meulebeke	Zeveneiken 16	SCHINDLER
Meulebeke	Zeveneiken 27	SCHINDLER
Meulebeke	Zeveneiken 5	SCHINDLER
Poperinge	Engelstraat 3	SCHINDLER
Poperinge	Gasthuisstraat 5	SCHINDLER
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein 1	SCHINDLER
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein 2	SCHINDLER
Poperinge	Gouverneur Vramboutplein 3	SCHINDLER
Roeselare	Ardoisesteenweg 148	SCHINDLER
Roeselare	Ardoisesteenweg 150	SCHINDLER
Roeselare	Beverseardeweg 6	COOPMAN ORONA NV
Roeselare	Brugsesteenweg 2	SCHINDLER
Roeselare	Brugsesteenweg 69	SCHINDLER
Roeselare	Brugsesteenweg 71	SCHINDLER
Roeselare	Cichoreistraat 33	SCHINDLER
Roeselare	Collievijverpark 39	COOPMAN ORONA NV
Roeselare	Heilig-Hartstraat 9	SCHINDLER
Roeselare	Hendrik Consciencestraat 1A	SYNDICUS
Roeselare	Kattenstraat 54	SCHINDLER
Roeselare	Kattenstraat 56	SCHINDLER

Roeselare	Kattenstraat 58	SCHINDLER
Roeselare	Kattenstraat 60	SCHINDLER
Roeselare	Kattenstraat 60	SCHINDLER
Roeselare	Kattenstraat 60	SCHINDLER
Roeselare	Kokelaarstraat 50	SCHINDLER (garantie)
Roeselare	Kokelaarstraat 60	SCHINDLER (garantie)
Roeselare	Mandellaan 196	SCHINDLER
Roeselare	Mandellaan 198	SCHINDLER
Roeselare	Mandellaan 200	SCHINDLER
Roeselare	Mariastraat - gemene delen 21	SCHINDLER
Roeselare	Meensesteenweg 56	SCHINDLER
Roeselare	Meensesteenweg 58	SCHINDLER
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	SCHINDLER
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 12	SCHINDLER
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 14	SCHINDLER
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 16	SCHINDLER
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 18	SCHINDLER
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 20	SCHINDLER
Roeselare	O.-L.-Vrouwestraat 10	SCHINDLER
Roeselare	Polenplein 20	COOPMAN ORONA NV
Roeselare	Polenplein 20	COOPMAN ORONA NV
Roeselare	Rijselstraat 24	COSMOLIFT (garantie)
Roeselare	Rijselstraat 36	SCHINDLER
Roeselare	Sint-Amandstraat 131	SCHINDLER
Roeselare	Sint-Amandstraat 137	SCHINDLER
Roeselare	Sint-Elooisplein 36	COOPMAN ORONA NV
Roeselare	Sint-Elooisplein 38	COOPMAN ORONA NV
Roeselare	Veldstraat 1	SCHINDLER
Roeselare	Vijfwegenstraat 6	THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS
Roeselare	Wortelstraat 70	SCHINDLER (garantie)
Roeselare	Zuidstraat 32B	SCHINDLER
Rumbeke	Knokuilstraat 27-29	COOPMAN (garantie)
Rumbeke	Knokuilstraat 31-33	COOPMAN (garantie)
Rumbeke	Sint-Rochusstraat 7	SCHINDLER
Rumbeke	Zeger Maelfaitstraat 43	KONE (garantie)
Rumbeke	Zeger Maelfaitstraat 45	KONE (garantie)
Rumbeke	Zeger Maelfaitstraat 47	KONE (garantie)
Sint-Eloois- Winkel	Dorpsplein 1-3	SCHINDLER
Sint-Eloois- Winkel	Dorpsplein 1-3	SCHINDLER
Staden	De Carninstraat 15	SCHINDLER
Staden	Ieperstraat 18-18A	SCHINDLER
Staden	Ieperstraat 18-18A	SCHINDLER
Torhout	Camiel Meysmansstraat 31	SCHINDLER
Torhout	Camiel Meysmansstraat 33	SCHINDLER
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A	SCHINDLER
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A	SCHINDLER
Torhout	Ravenhofstraat 7	COOPMAN ORONA NV

4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

4.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2016

De Mandel beschikt eind 2016 over 4 schilders. Het aantal buitenschilderwerken daalt ieder jaar omdat meer en meer woningen met houten schrijnwerk gerenoveerd worden. Daarnaast worden sommige schilderwerken uitgesteld omdat deze woningen op een renovatie- of herbouwplanning staan. Als gevolg hiervan worden de schilders nu ook meer en meer ingezet voor werken aan zachte vloerbekleding en herstellingswerken in woningen van de Mandel, vooral in het kader van plaatsbeschrijvingen.

In 2016 werd het buitenschilderwerk uitgevoerd in de Spanjestraat, Mandellaan, Kattenstraat, Zwarte Leeuwstraat en Klauwaardstraat te Roeselare, de Rosmolenstraat te Oekene, de J. Delbaerestraat en Mgr. De Haernelaan te Rumbeke en de Troetelarestraat te Vladiso

Daarnaast werden de algemene delen geschilderd in de Lichterveldestraat 82-82A te Torhout en werd er gestart met het schilderen van de algemene delen van het appartementsgebouw gelegen in de Zeger Maelfaitstraat, Rumbeke.

4.1.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

In 2016 werden er twee aanbestedingen voor het uitvoeren van schilderwerken door een externe aannemer uitgeschreven:

4.1.3.3.2.1 Buitenschilderwerken in 2 percelen: perceel 1 (Lichtegem, Lichtervelde, Torhout) en perceel 2 (Ardooi, Dadizele, Gits, Meulebeke, Oostnieuwkerke, Staden en Westrozebeke)

Perceel 1

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is perceel 1 toegewezen aan Optimat ter waarde van € 25.675,30 excl BTW. De raming was € 33.349,47 excl BTW.

Deze schilderwerken werden voor een deel uitgevoerd in de loop van 2016, de rest zal in 2017 geschilderd worden.

Perceel 2

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is perceel 2 toegewezen aan Decupere Decoratie NV ter waarde van € 56.531,17 excl BTW. De raming was € 39.740,99 excl BTW.

Deze schilderwerken werden volledig uitgevoerd in 2016.

4.1.3.3.2.2 Buitenschilderwerken in Bovekerke, Diksmuide, Koekelare, Langemark, Ledegem, Oostvleteren, Poelkapelle, Poperinge, Werken, Westvleteren en Zonnebeke

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Decuypere Decorte NV ter waarde van € 57.468,57 excl BTW. De raming was € 37.094,65 excl BTW.

Deze schilderwerken werden nog niet begonnen in 2016. Deze zullen in de lente van 2017 worden uitgevoerd.

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. Dit onderhoudsplan werd opgemaakt in 2012 en sindsdien werden de nieuwe groenzones toegevoegd aan dit onderhoudsplan. Aan de hand van dit onderhoudsplan kan De Mandel dan een aanbesteding uitschrijven voor het uitvoeren van het groenonderhoud.

In 2016 werd na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking het groenonderhoud uitbesteed aan Groen en Co. Deze overeenkomst geldt voor 2016 en 2017 ter waarde van € 52.279,40 excl BTW. De raming was € 46.733,77 excl BTW.

Volgende groenzones werden in 2016 onderhouden door Werkspoor vzw (Groen en Co).

GEMEENTE	ADRES
Ardoeie	Kortrijkstraat 47-49-51
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57 en 57a
Emelgem	Prinsessestraat 75-77
Gits	Vleterstraat 1-8
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8
Langemark	Sint-Juliaanstraat 1-3
Meulebeke	t Park 1
Meulebeke	Zeveneiken
Poperinge	Gasthuisstraat 5, Engelsstraat 3
Roeselare	Ardooisesteenweg 148-150
Roeselare	Collievijverpark 39
Roeselare	Groenestraat 224
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	Mgr. E. Laridonstraat 10-20
Roeselare	O.L.Vrouwstraat 10
Roeselare	Spanjestraat 7-9-11
Rumbeke	Dweerstraat 20
Staden	De Carninstraat 15
Staden	Ieperstraat 18 en 18a
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A

Daarnaast worden er nog verschillende kleinere collectieve groenzones (groendaken, garagewegen, ...), braakliggende projectgronden en leegstaande woningen onderhouden door Groen en Co.

4.1.3.5 PLAATSEN VAN ROOKMELDERS IN DE HUURWONINGEN

Alle woningen worden voorzien van rookmelders. In 2016 werden de woningen, die gebouwd werden voor 1980 en nog niet voorzien waren van rookmelders, uitgerust met rookmelders. In 2017 zal hetzelfde gebeuren maar dan voor de resterende woningen. Hiertoe werd een lastenboek opgemaakt waarbij ons werkingsgebied werd opgedeeld in drie delen. Via een openbare aanbesteding werden de drie percelen gegund aan volgende bedrijven :

* Perceel 1 (Rookmelders woningen voor 1981 gebouwd - regio 1) te gunnen aan de firma met de economisch meest voordelige offerte, zijnde WERKSPOOR VZW, De Zilten 52 te 8800 Roeselare, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 38.984,40 excl. btw.

* Perceel 2 (Rookmelders woningen voor 1981 gebouwd - regio 2) te gunnen aan de firma met de economisch meest voordelige offerte, zijnde DE DUINENWACHT VZW, Stationsstraat 54B te 8460 Oudenburg, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 13.530,00 excl. btw.

* Perceel 3 (Rookmelders woningen voor 1981 gebouwd - regio 3) te gunnen aan de firma met de economisch meest voordelige offerte, zijnde GOED WONEN VZW, Koningsstraat 294 te 1210 Sint-Joost-Ten-Node, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 17.802,04 excl. btw.

Het totale gunningsbedrag bedraagt € 70.316,44 excl. btw.

4.1.3.6 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft eind 2016 vijf poetsvrouwen in dienst. De Mandel hecht belang aan een vaste persoon die poetst in de gebouwen die zo een link kunnen betekenen tussen De Mandel en de huurder. Deze eigen medewerkers kunnen zo gebreken en ergernissen van huurders vroeg detecteren en hierop inspelen voor deze erger worden. Gezien de toename van het aantal appartementsgebouwen in 2016 worden er op vandaag ook een aantal gebouwen extern geïnspecteerd.

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

An Callemeyn poetst de algemene delen van volgende gebouwen te Poperinge: Sint-Andrieshof, Gasthuisstraat 5 en Engelstraat 3. Daarnaast ook nog de gebouwen in Houthulst gelegen in de Broeders Xaviarenstraat 8 en de Kerkstraat 50. In Staden zijn dit de gebouwen gelegen in de Carninstraat 15 en de Ieperstraat 18. In Diksmuide is dit het gebouw De Kaai gelegen in de Ijzerlaan 79A.

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

Heidi Lefevre poetst de algemene delen van de appartementen gelegen te Rumbeke de St. Rochusstraat 7. In Emelgem in de Princessestraat 75-77 en in Meulebeke zijn dit twee gebouwen waarvan er één gelegen op de hoek Pittemstraat 31-Weststraat 3, het tweede zijn de gebouwen op de site Zeveneiken. In Roeselare zijn het drie gebouwen die gelegen zijn in respectievelijk Rijselstraat 36 en 24, Kattenstraat 54-60 en het Polenplein 20.

Poetsvrouw Rebecca Saelen zorgt voor het onderhoud van de algemene delen in volgende appartementen; Mariastraat 21, Deken Wallaertstraat 2, Mandellaan 196-198-200, Brugsesteenweg 69-71, Ardooisesteenweg 148-150, Veldstraat 1, Marie-Louise De Meesterplein 3 en de O.L. Vrouwestraat 10 te Roeselare. Daarnaast komt Rebecca ook nog één dag per week poetsen in het kantoorgebouw van De Mandel.

In de loop van 2016 werd de samenwerking beëindigd met de externe poetsfirma Blink Cleaning Service wegens falen. De firma Cleaning Professional heeft de activiteiten overgenomen en de samenwerking werd met deze firma verder gezet. Daarnaast werden de appartementsgebouwen die in gebruik werden genomen in de loop van 2016 toegewezen aan de Firma All Works.

Cleaning Professional poetst de algemene delen in volgende gebouwen; Ter Klippe in Dadizele; Eekhoutstraat 19 in Ardoie; Ravenhofstraat 7, Ravenhofstraat 7, Camiel Meysmansstraat 31-33 en Lichterveldestraat 82-82A in Torhout; Ketelbuiserstraat in Lichtervelde, Collievijverpark 39 en Heilig Hartstraat 9 in Roeselare; Bruggestraat 6 in Hoogdele en Dorpsplein 1-3 in Sint-Eloois Winkel

All Works poetst de gebouwen die opgeleverd werden in 2016. Met name de Zeger Malfaitstraat 43-45-47, Mgr. Eugène Laridonstraat 10-20, Kokelarestreet 50-70 en Knokuilstraat 27-29-31 in Roeselare en de Stationsstraat 39 te Ledegem. Daarnaast poetst All Works ook nog in de kantoren van De Mandel.

4.1.4 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHUIS

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

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

Verhuis (mutatie) per maand :

Maand	Aantal 2016	Aantal 2015	Aantal 2014	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Januari	23	27	23	22	20	17	15	20	12
Februari	28	26	17	26	15	22	23	23	13
Maart	27	26	26	22	26	21	15	20	13
April	33	27	26	19	25	26	14	16	13
Mei	37	20	28	46	29	20	18	13	13
Juni	29	29	24	22	20	15	27	11	13
Juli	23	24	30	22	16	18	19	23	11
Augustus	44	13	24	22	30	15	17	22	9
September	35	20	33	21	34	20	14	25	11
Oktober	33	20	24	17	22	26	19	15	16
November	27	15	26	21	30	20	32	17	13
December	25	24	27	17	31	23	23	22	18
TOTAAL	23	271	308	277	298	243	236	227	155
GEMIDDELDE	30	23	26	23	25	20	20	19	13

We merken terug een sterke stijging ten opzichte van de voorgaande jaren.

Om duidelijkheid te scheppen naar de huurders toe wat een herstelling zal kosten, indien deze uitgevoerd wordt door De Mandel, werd besloten om een specifieke raamovereenkomst af te sluiten. Deze raamovereenkomst heeft tot doel om een aannemer te weerhouden waarbij de prijzen op voorhand afgesproken zijn. Deze aannemer moet zowel elektrische herstellingen, sanitaire herstellingen alsook bouwkundige werken kunnen uitvoeren. Dit laat toe om de te verwachten kosten te communiceren naar de huurders toe voordat ze de goedkeuring geven om De Mandel deze werken te laten uitvoeren. Hiertoe werd er in 2016 een nieuwe raamovereenkomst afgesloten met de firma Renovy.

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

4.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud betreft de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar. Hiertoe werd er een lange termijn onderhoudsplanning opgesteld voor de periode 2016-2020. Deze planning houdt ook rekening met de goedgekeurde herbouw- en renovatieplanning.

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

1. Woningen voorzien van dakisolatie.
2. Ramen voorzien van dubbele beglazing.
3. Woningen uitrusten met een hoogrendements verwarmingstoestel.

In 2015 werd er beslist om een nieuwe projectmedewerker aan te werven om de lastenboeken op te stellen en de bijhorende werken op te volgen en zodoende de goedgekeurde onderhoudsplanning uit te voeren. In afwachting van de indiensttreding werd beslist om voor bepaalde werken een architect aan te stellen. Dit moet toelaten dat er geen te grote achterstand ontstaat bij de uitvoering van de goedgekeurde planning.

4.1.5.1 AANSTELLEN ARCHITECT VOOR RENOVATIES VAN WONINGEN VOORZIEN IN 2016

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het aanstellen van een architect voor het uitwerken van een lastenboek en de opvolging van de werken die geprogrammeerd staan om uit te voeren in 2017 met betrekking tot de renovatie van onderstaande seniorenwoningen.

Ichtegem

Abdijstraat 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 45, 47, 49, 51, 53, 55

Boezinge

Bloemendale 35, 37, 39, 41, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72

Hoge Weide 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44

Rumbeke

P.P. Rubensplein 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

Deze opdracht werd toegewezen aan Projekt-Team.

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.

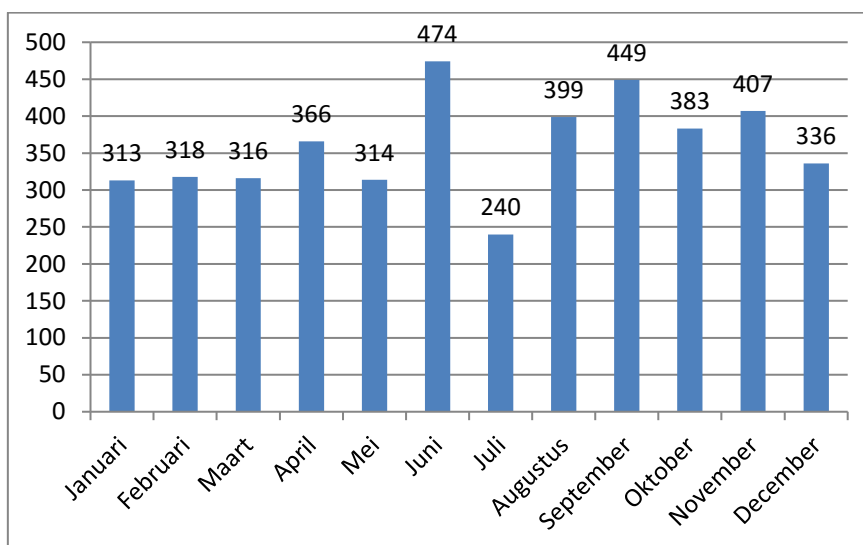
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2016 werden in totaal 4315 aanvragen of gemiddeld 17 meldingen per werkdag genoteerd. Dit is een lichte stijging tov het aantal meldingen in 2015, toen er 3757 meldingen waren.

4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2015

maand	aantal
januari	313
februari	318
maart	316
april	366
mei	314
juni	474
juli	240
augustus	399
september	449
oktober	383
november	407
december	336
totaal	4315

4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2015



4.3 DE WERKOPDRACHT

4.3.1 INHOUD

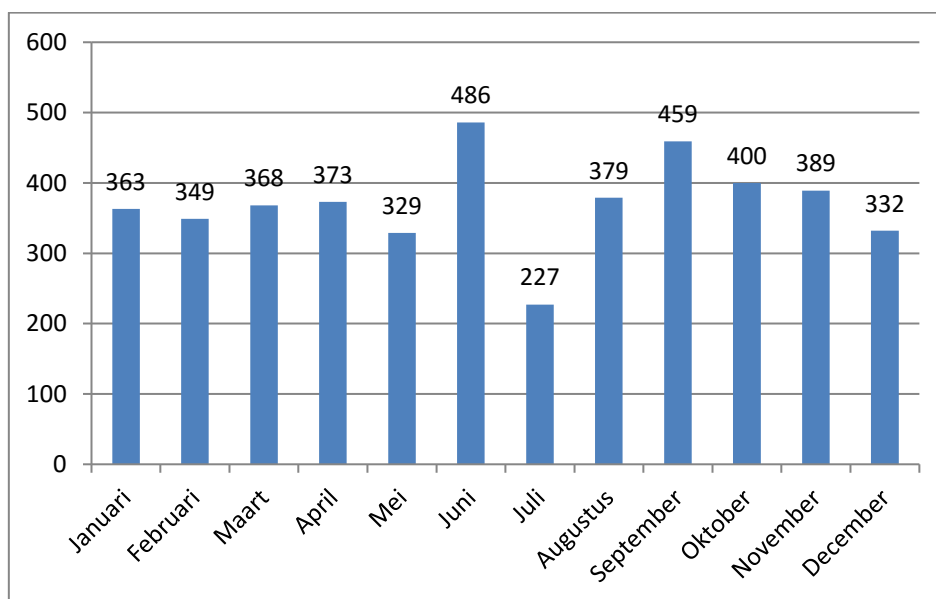
De melding wordt genoteerd in het beheerprogramma Sociopack. De medewerkers van de dienst Gebouwenbeheer overlopen dagelijks de binnengekomen meldingen en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. In eerste instantie gaat er altijd eerst een arbeider van De Mandel langs vooraleer een externe aannemer wordt aangesteld. Er wordt een externe aannemer aangesteld als de opdracht gespecialiseerd werk vraagt of als er nog teveel werkopdrachten openstaan.

In 2016 noteerde De Mandel in totaal 4454 werkopdrachten, wat een lichte stijging is tov 2015 toen er 4286 werkopdrachten waren.

4.3.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2016

Januari	363
Februari	349
Maart	368
April	373
mei	329
Juni	486
Juli	227
Augustus	379
September	459
Oktober	400
November	389
December	332
Totaal	4454

4.3.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2016

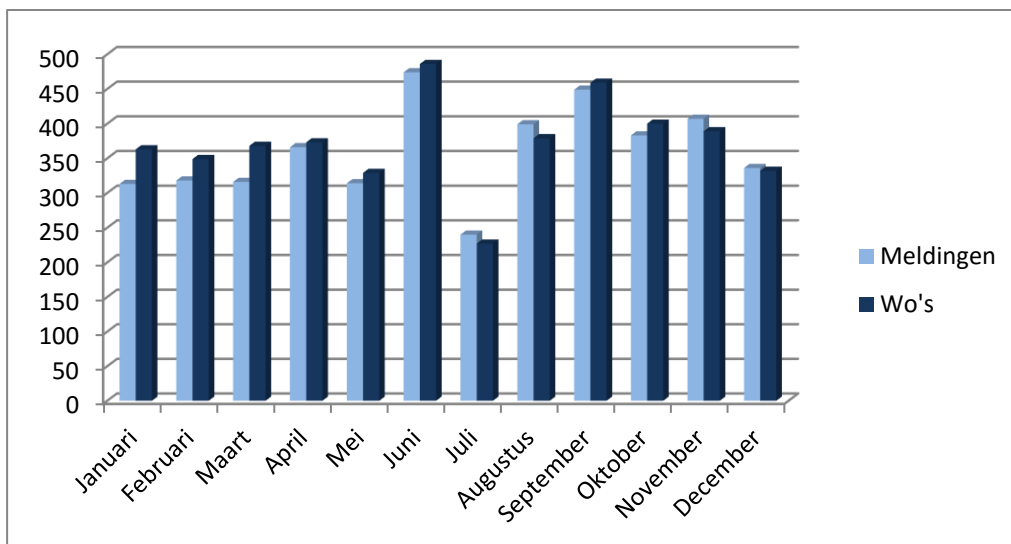


4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

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	313	363
februari	318	349
maart	316	368
april	366	373
mei	314	329
juni	474	486
juli	240	227
augustus	399	379
september	449	459
oktober	383	400
november	407	389
december	336	332
totaal	4315	4454

4.3.3 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN



4.3.4 WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER

Hieronder worden het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline. Deze blijven nagenoeg hetzelfde met de voorgaande jaren. Daarnaast worden de werkopdrachten van sanitair ingepland.

Uitvoerder	Aantal werkbons					
	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Boudry Patrick	68	53	62	68	110	46
Metselwerken	776	761	813	812	829	756
Sanitair	866	963	891	893	1150	661
Schilderwerken	165	92	150	251	57	184
Schrijnwerk	736	725	710	723	701	773
Elektriciteit	376	249	196			
Totaal	2987	2843	2822	2747	2847	2420

Het materiaal dat nodig is voor het uitvoeren van werken in eigen beheer, wordt wanneer de hoeveelheid het toelaat aangekocht via een raamovereenkomst.

4.3.5 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

In de loop van 2016 werden er 1459 werkopdrachten aangemaakt voor externe uitvoerders, wat in het verlengde ligt van 2015 toen er 1443 werkopdrachten waren. Wanneer er veel opdrachten zijn voor een bepaalde discipline, worden hiervoor raamovereenkomsten afgesloten. Voor de disciplines sanitaire en elektrische herstellingen werken we gezien ons uitgestrekte werkingsgebied en de vele werkopdrachten, met twee regio's met hun respectievelijke raamovereenkomst.

4.3.5.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

Aannemer	Aantal
YDE BART	197
TORHOUTS SANITAIR EN VERWARMINGSBEDRIJF	164
ELECTRO DELFORCE WILLY	140
SPRUYTTE JOOST BVBA	139
CLARUS	133
SIX SANITAIR	116
RENOVY BVBA	100

Aannemer	Aantal
ONGENAE DANIEL & ZOON BVBA	57
WERKSPoor	48
SCHINDLER	40
BSTEEN	33
ALL WORKS	32
MYNY RONNY BVBA	19
VANNIEUWENHUYSE BVBA	17
DP SECURITY	16
externe uitvoerder	16
PYFFEROEN BVBA	13
COOPMAN ORONA NV	10
PAUWELYN JAN	10
PLETS BVBA	10
SOLIVER WAREGEM	6
DENECKERE G. GLASWERKEN	5
GITS PETER BVBA	5
KRIAL	5
MONTRE & LAGA	5
SCHRIJNWERKERIJ DE HOLLANDER	5
VANCOILLIE TOM ELASTISCHE VOEGWERKEN	5
AQUAFLAM INTERNATIONAL	4
BLINK CLEANING SERVICE BVBA	4
FERAINE	4
VANDENBROUCKE POL	4
BLINK CLEANING SERVICE	3
BOUWWERKEN DRIES BRYON BVBA	3
EECKHOUT BVBA METALEN SCHOUWEN	3
L-DOOR INDUSTRIAL BVBA	3
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	3
VANHOUTTE RONNY	3
ZOLDERSE DAKPROJECTEN .	3
ANTICIMEX VN	2
ASSA ABLOY ENTRANCE SYSTEMS BELUX	2
BULEX SERVICE	2
BVBA E-PIPE BENELUX	2
CAMERLYNCK GUY	2
CLEANING PROFESSIONALS NV	2
CRAWFORD BELUX	2
ELEKTRO BOUCKHOUT BVBA	2
LAMMERTYN ROGER	2
OMNICRON SECURITY	2
QUALITY PUMPS & MACHINES	2
SEGAF	2
THYSSENKRUPP LIFTEN ASCENSEURS	2
TORMAX BELGIUM NV	2
VANDEWALLE RAMEN & DEUREN	2
VANEECKHOUTTE ANGELINO BVBA DAKWERKEN	2

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 2016 keurde De Mandel 161 aanvragen goed voor veranderingswerken.

Per gemeente geeft dit volgend resultaat:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ardooie	6	4	7	4	4	3	2	1
Beitem			1	1				
Beselare	3	3	5	5	2	4	10	3
Beveren			4	11	10	10	9	5
Boezinge	1	2	3	1	3	4	4	2
Bovekerke					1		1	
Dadizele			9	10	8	15	8	5
Diksmuide	2	7	15	14	11	10	5	4
Edewalle			2	1			1	
Emmelgem							2	12
Esen			3	1	2	2	2	4
Gits			6	1	4	2	3	
Handzame					1			
Hooglede	4	6	4	3	3	9	5	
Houthulst	2	/		2	2	1		2
Ichtegem	2	3	3	2	7	3	2	2
Kachtem					1	1		
Keiem					1			
Klerken			2			1		1
Koekelare	4	/		1	1	2	6	3
Kortemark					1	1	3	1
Langemark	6	3	11	6	6	6	4	3
Ledegem	2	7	2	2		1	3	3
Lichtervelde	3	2		5	2	5	5	5
Merkem					1			
Meulebeke	5	5	8		8	19	12	7
Moorslede	3	1	5	2	1	3	2	4
Nieuwkapelle						1		
Oekene			2	1	1	1	1	3
Oostnieuwkerke			2	8	1	3		5
Oostvleteren			3	1	1			1
Oudenburg			1	1			1	
Pervijze						1	1	2
Poelkapelle			3	2	4	3	3	4
Poperinge	3	9	9	3	14	11	5	5
Roeselare	35	26	45	39	44	59	38	32
Rollegem-Kapelle					2	4	2	1
Ruiselede							2	
Rumbeke			1	7	10	5	9	12

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Schuiferskapelle			1	2				
Sint-Eloois-Winkel					4	2		2
Staden	3	/	1	4	7	10	4	3
Torhout	12	17	10	8	11	12	11	10
Vladslo					1	3	1	1
Vlamertinge							1	
Watou			1	3	1			3
Westrozebeke					2	2	2	1
Westvleteren					1	1		
Wijnendale					1	2		
Zarren	4	/	2	2	1	2	4	5
Zonnebeke	2	2	4	3	2	4	6	4
Totaal	102	97	175	156	187	228	180	161

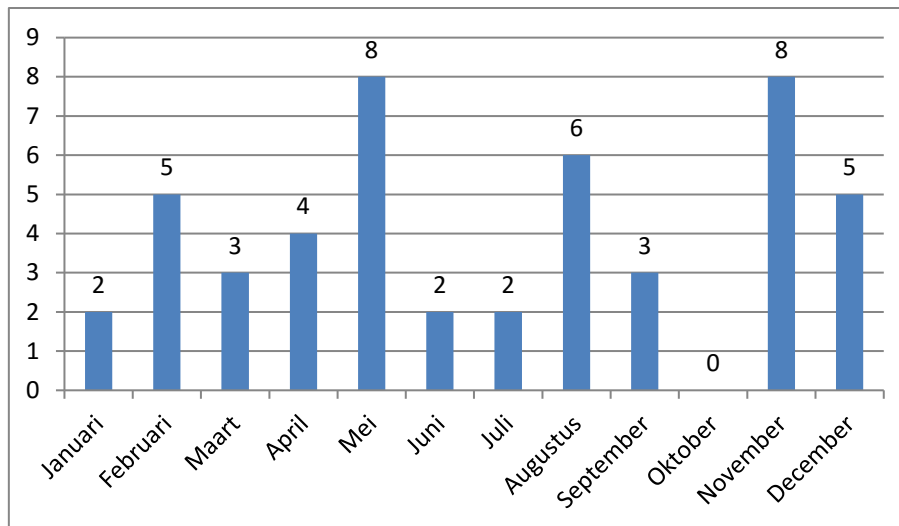
4.5 VERZEKERINGEN

In 2016 noteerde De Mandel in totaal 48 schadedossiers. Tegenover 20 schadedossiers in 2015. Dit is meer dan een verdubbeling.

4.5.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2016

Maand	Aantal
Januari	2
Februari	5
Maart	3
April	4
Mei	8
Juni	2
Juli	2
Augustus	6
September	3
Oktober	0
November	8
December	5
TOTAAL	48

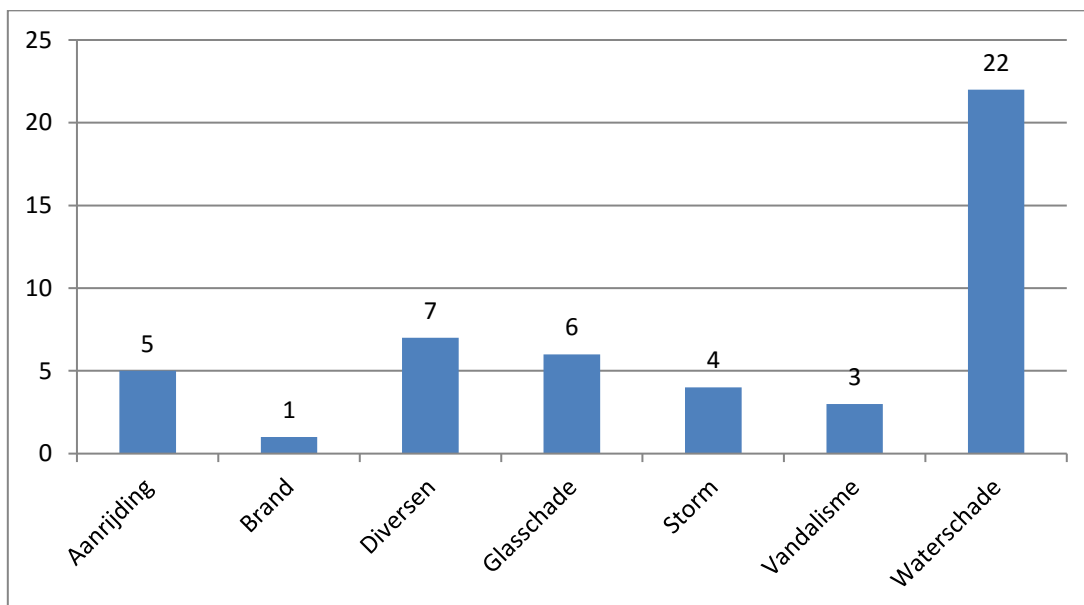
4.5.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2016



4.5.3 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2016

Soorten	Aantal
Aanrijding	5
Brand	1
Diversen	7
Glasschade	6
Storm	4
Vandalisme	3
Waterschade	22

4.5.4 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2016



4.5.5 AANRIJDING

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



4.5.6

BRAND

Dit jaar was er enkel een keukenbrand met rook en roetschade



4.5.7 STORMSCHADE

De schade betrof voornamelijk schade aan platte daken en een omgewaaide tuinmuur.



4.5.8 WATERSCHADE

De meest voorkomende waterschades zijn waterinsijpeling via daken of lekken aan boilers. Daarnaast waren er dit jaar ook twee overstromingen in straten waar De Mandel huizen heeft.





KREDIETVERLENING

5 KREDIETVERLENING

5.1 SOCIALE LENINGEN : GEWIJZIGDE VOORWAARDEN

In het jaar 2015 werden enkele bepalingen van de Vlaamse Wooncode gewijzigd. Deze wijzigingen zorgden ervoor dat enkele bepalingen in het leningenbesluit niet meer van toepassing waren. Deze wijzigingen zijn na te lezen in het jaarverslag 2015.

In 2016 zijn de bepalingen van het Vlaamse Woonlening niet gewijzigd.

Op 1 juni 2016 verhoogden de bedragen van het leefloon. Hierdoor steeg het leefgeld voor de solvabiliteit van € 750 naar € 780.

Sinds 1 november 2015 moeten kredietbemiddelaars zich, voor de uitoefening van kredietbemiddeling, inschrijven bij de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten).

In overgangsfase moeten kredietbemiddelaars die reeds voor 1 november 2015 actief waren, hun aanvraag voor inschrijving ten laatste op 30 april 2017 indienen.

Zonder de FSMA-certificatie is het niet meer mogelijk om leningen/verzekeringen te bemiddelen.

De Mandel cvba stelt aan haar cliënteel hypothecaire kredieten voor, biedt ze aan, staat in bij de voorbereiding van een kredietovereenkomst en sluit namens een kredietgever kredietovereenkomsten af. De Mandel cvba treedt hierbij op als "verbonden agent" voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Voor het bekomen van de vereiste FSMA certificatie volgden de directeur, diensthoofd Verhuring, Verkoop en Kredietverlening en twee medewerkers van de dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening, de opleiding. Aansluitend op de opleiding worden examens afgelegd. Bovendien is er, na het behalen van het FSMA-certificaat, nog bijscholingsplicht.

Een en ander betekent ook dat er voor de uitoefening van de activiteit van kredietbemiddelaar gedragsregels met betrekking tot informatieplicht, adviesplicht enz. moeten worden toegepast. De bevoegde controleorganen zullen hierop toezien.

5.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2016 evolueerde de referentierentevoet volgens onderstaande tabel.

De referentierentevoet geldig in de respectievelijke maand is het rekenkundig gemiddelde, van de referentietarieven OLO20 die door de Nationale Bank van België worden gepubliceerd van de vijftiendag van de vorige maand tot en met de vierentwintigste dag van de lopende maand. De referentierentevoet geldt dan vanaf de eerste tot en met de laatste dag van de komende kalendermaand. Een wijziging van referentierentevoet doet zich slechts voor bij een schommeling van minstens 0,20 procentpunt ten opzichte van de van toepassing zijnde referentierentevoet.

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

maand	percentage
januari	1,77%
februari	1,77%
maart	1,45%
april	1,45%

maand	percentage
mei	1,45%
juni	1,45%
juli	1,11%
augustus	0,75%
september	0,75%
oktober	0,75%
november	0,75%
december	1,12%

In toepassing van het Leningenbesluit kan de minimum rentevoet nooit onder de 2 % liggen. Bijgevolg zijn alle leningen toegestaan aan een rentevoet van 2%.

Voor het jaar 2016 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 39 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 3.819.092,00 tegenover 39 dossiers voor een totaal leningsgedrag van € 5.664.966,00 in 2015. Het aantal dossiers is gelijk gebleven daar waar het totaal bedrag van aanvaarde leningen met ongeveer 32,58 % is gedaald.

Door de lage marktrente konden potentiële ontleners bij hun bank terecht tegen minstens een even interessante of zelfs lagere rentevoet. Dit verklaart waarom het aantal dossiers stagneert.

De toekenning van wederopnames op grond van lopende kredieten zijn wel in opmars. Een wederopname op basis van een lopend krediet met hypotheek voor alle sommen, biedt de ontleners het voordeel dat er geen nieuwe hypothecaire akte moet geschreven worden.

De leningsbedragen voor wederopnames liggen evenwel gevoelig lager dan de ontleende bedragen voor nieuwe leningen. Het gevolg hiervan is dat het totale leningsbedrag lager ligt dan in 2015.

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

Gemeente	Aantal dossiers
Beveren	1
Emelgem	1
Geluveld	1
Handzame	1
Ingelmunster	2
Izegem	6
Ledegem	1
Lichtervelde	3
Menen	1
Moorslede	2
Ooigem	1
Oostnieuwkerke	1
Roeselare	11
Rumbeke	1
Staden	2
Tielt	1
Torhout	1
Wijtschote	1
Zwevegem	1
Totaal	39

5.2.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1986 TOT EN MET 2016

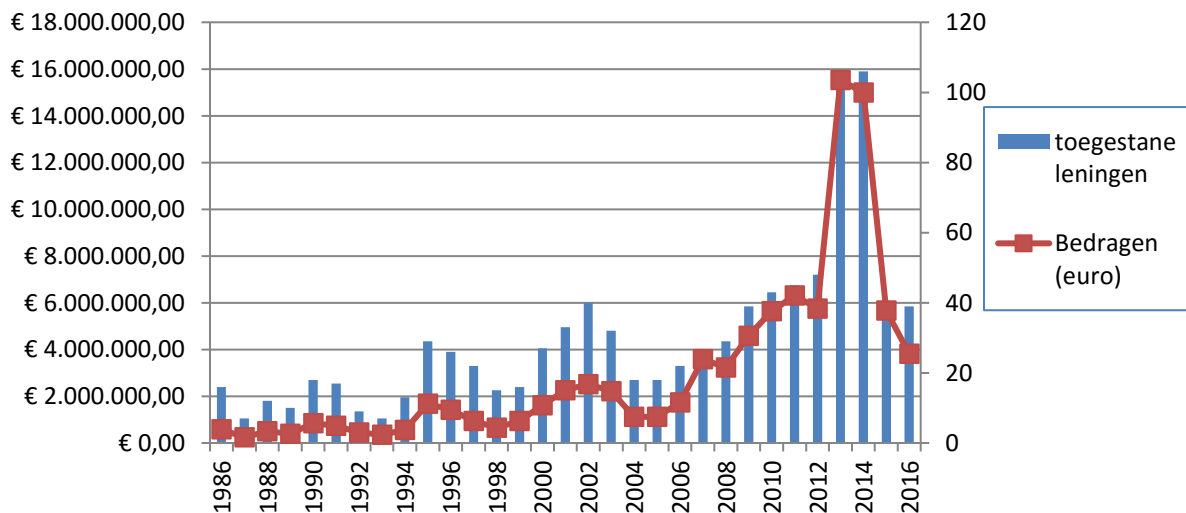
Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1986 tot en met 2016. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
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
2013	102	€ 15.528.121,00
2014	106	€ 14.994.930,00
2015	39	€ 5.664.966,00
2016	39	€ 3.819.092,00
Totaal	923	€ 91.993.387,09

5.2.2

OVERZICHT INDIVIDUELE verrichtingen NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG

Overzicht Individuele verrichtingen



5.2.3

TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1986 TOT EN MET 2016

Gemeente	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	Totaal	
Roeselare	3	3	1	3	6	1		2	3	8	9	12	8	8	16	18	22	18	12	10	9	14	13	13	13	16	21	38	41	16	13	370	
Tielt	2		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	2	4	5	0	1	40	
Izegem	1		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	7	15	5	7	99	
Moorslede	1					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	5	2	2	39	
Staden		1	1		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	6	4	3	37	
Hooglede	1		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	1	1		0	0	31	
Lichtervelde	1		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		1	3	1	3	30	
Wingene		1	1			2	3		1		1	2				1	1		1					1	1	2	2	1		0	0	21	
Ruiselede	1	1	2		1	1	1										2	1								1				0	0	11	
Pittem	1		1			1		1	2	2										1							1	2	1	0	0	13	
Dentergem	2						1			1					2	1										1		3		0	0	11	
Meulebeke		1	1						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1					3		5	3	1	0	31
Wielsbeke	1															1					1						1			0	1	5	
Ardoois			1		2	1			1	1							1								2	2	2	1	4		0	0	18
Oostrozebeke	1			2	1	2		1	1								1				1	1		1	1				2	0	0	15	
Ingelmunster				2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	4	1	2	49	
Ledegem	1			1	2	1	1											1			1	2	1	3	2		1	3	5	0	1	26	
Langemark																														1		1	
Houthulst																														2		2	
Kortemark																														1	1	2	
Buiten werkggebied																						1	4	7	7	4	6	17	16	5	5	72	
Totaal per jaar	16	7	12	10	18	17	9	7	13	29	26	22	15	16	27	33	40	32	18	18	22	26	29	39	43	45	48	102	106	39	39	923	

5.2.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde intrestvoet en de mediaan van de toegestane leningen bedroeg net als in 2015 2 %.
Dit is een gevolg van de voorwaarden van de Vlaamse Woonlening geldig vanaf 1 juni 2014 waarbij werd bepaald dat de rentevoet nooit lager kan zijn dan 2%.
De referentierentvoet lag in 2016 op geen enkel moment hoger dan 2% zodat alle kredieten werden toegestaan aan 2%.

5.3 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

5.3.1 KOOPWONINGEN RUISELEDE

Het project langs de Krasnikstraat te Ruiselede telde in de tweede fase 16 koopwoningen. In 2016 werd de laatste woning verkocht. Hiervoor werd een sociale lening goedgekeurd voor een bedrag van € 214.474,00.

5.3.2 KOOPWONINGEN ROESELARE

Het project in Roeselare langs de Jutestraat / Sint Anne (site Dumont Wyckhuyze) telt 12 koopwoningen. Van dit project werden in 2016 11 koopwoningen verkocht. Hiervoor werden 10 sociale leningen goedgekeurd en dit voor een totaalbedrag van € 1.824.499,00.

5.3.3 KOOPWONINGEN ZONNEBEKE

Van de 5 koopwoningen te Zonnebeke, Albertstraat werden in 2016 de laatste twee woningen verkocht. Hiervoor werden er 2 sociale leningen goedgekeurd en dit voor een totaalbedrag van € 408.136,00.

5.3.4 KOOPWONINGEN WIELSBEKE

Het project gelegen langs de Zwingelkotstraat te Wielsbeke telt 2 koopwoningen. Beide woningen werden in 2016 verkocht. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 424.949,00

5.3.5 KOOPWONINGEN OOSTNIEUWKERKE

Het project langs De Vlaschaard te Oostnieuwkerke telt 11 koopwoningen. Alle woningen werden in 2016 verkocht. Hiervoor werden 11 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 2.196.514,00.

5.3.6 KOOPWONINGEN HOOGLEDE

Het project gelegen langs de Bakkerijstraat, J. Thiostraat en Pelikaanstraat telt 6 koopwoningen. Alle woningen werden in 2016 verkocht. Hiervoor werden 6 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.274.320,00.

5.3.7 KOOPWONINGEN MEULEBEKE

Het project gelegen langs de Tuinwijk, Meulebeke telt 4 koopwoningen. Alle woningen werden in 2016 verkocht. Hiervoor werden 4 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 651.484,00.

5.3.8 KOOPWONINGEN ZARREN

Het project gelegen langs de J. Debouttestraat, Zarren telt 8 koopwoningen. Er werden 4 woningen verkocht in 2016. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 527.847,00

5.3.9 KOOPWONINGEN OOSTNIEUWKERKE

Het project gelegen langs de Noordstraat te Oostnieuwkerke telt 4 koopwoningen. Er werden 3 woningen verkocht in 2016. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 600.584,00

5.3.10 KOOPWONINGEN ROESELARE

Het project gelegen langs de Mgr. Eugeen Laridonstraat te Roeselare telt 12 koopwoningen. Er werden 5 woningen verkocht in 2016. Hiervoor werden 5 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 786.159,00.

5.3.11 KOOPWONINGEN OOSTROZEBEKE

Het project gelegen langs de Boterbloemstraat en Paardenbloemstraat telt in eerste fase 14 koopwoningen. Er werden 11 woningen verkocht in 2016. Hiervoor werden 8 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.478.130,00.

5.3.12 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN

5.3.12.1 TIELT, J. VERGAUWENSTRAAT 39

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Tielt werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 193.694,00.

5.3.12.2 POPERINGE, EIKENWEG 8

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Poperinge werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 190.000,00.

5.3.12.3 TIELT, J. VERGAUWENSTRAAT 12

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Tielt werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 160.000,00.

5.3.12.4 BEVEREN, ONLEDE ERF 15

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Beveren werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 132.899,00.

5.3.13 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

De gemiddelde rentevoet en de mediaan bedragen net als bij de andere sociale leningen 2,00% tegenover 2,01% in 2015.

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 187.520,15 en de gemiddelde duurtijd is 25,77 jaar. De gemiddelde aflossing per maand komt op € 791,2



VERKOOP

6 VERKOOP

6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

6.1.1 HET OVERDRACHTENBESLUIT

In het besluit van 29 september 2006 legde de Vlaamse regering de voorwaarden vast voor de overdracht van onroerende goederen. Sindsdien is het Overdrachtenbesluit diverse malen gewijzigd.

Op 3 februari 2017 gaf de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen. Het ontwerpbesluit bevatte onder meer de uitwerking van krijtlijnen rond sociale koopwoningen zoals die vastgelegd zijn in de conceptnota "het nieuwe kader voor sociale koopwoningen". Het beleid heeft immers de intentie om de sociale koop te heroriënteren naar andere vormen van sociale eigendomsondersteuning.

Deze heroriëntatie omvat onder meer:

- a) het zoeken naar alternatieve woonvormen bv. door grond en woning van elkaar af te splitsen;
- b) meer vrijheid aan de sociale huisvestingsmaatschappijen voor wat betreft de bepaling van de verkoopprijzen en het al dan niet toestaan van kortingen op de aankoopprijs;
- c) het toekennen van een sociale lening voor de aankoop van een koopwoning afhankelijk te maken van een maximum verkoopprijs;
- d) het zoeken naar een gepaste regeling wanneer de gesubsidieerde woning niet meer door de koper bewoond wordt;
- e) behoud van de SSI voor gemengde projecten in de verhouding 80 huurwoningen/20 koopwoningen;
- f) afschaffing van kooprecht zittende huurder (wel overgangperiode voorzien).

6.1.2 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

2016 was een recordjaar wat verkoop van sociale koopwoningen betreft: er werden maar liefst 63 sociale koopwoningen verkocht (d.w.z. aankoopakte verleden).

In 2016 kon het laatste koopappartement te Poperinge Gouverneur Vramboutplein 4 toegewezen worden. De akte van verkoop is eind 2016 getekend.

In 2016 is ook het laatste koopappartement te Ooigem langs Voetweg verkocht.

In oktober 2015 werd de laatste woning van fase 2 van in totaal 16 koopwoningen langs de Krasnikstraat te Ruiselede toegewezen. De akte is begin 2016 ondertekend.

In 2016 konden de 2 laatste van de 5 koopwoningen te Zonnebeke, Albertstraat verkocht worden.

Van de 12 koopwoningen op de site Dumont Wyckhuyze (Jutestraat/Bruanestraat/Sint Anne) zijn er in 2016 11 woningen verkocht. De verkoop van de laatste woning is voorzien voor begin 2017.

De 2 koopwoningen te Wielsbeke langs Zwingelkotstraat zijn in 2016 verkocht. De verkoop van deze woningen is zeer vlot gegaan.

De 6 koopwoningen te Hooglede in de verkaveling Bakkerijstraat/J.Thiostraat/Pelikaanstraat zijn begin 2016 opgeleverd en alle woningen zijn kort na de voorlopige oplevering verkocht.

Ook de 11 koopwoningen te Oostnieuwkerke in de verkaveling De Vlasschaard zijn begin 2016 opgeleverd en alle woningen zijn kort erna verkocht.

Te Meulebeke zijn langs Tuinwijk 4 koopwoningen gebouwd als vervanging van huurwoningen. De 4 woningen zijn allen in 2016 verkocht. De verkoop liep vlot.

Ook te Oostnieuwkerke langs Noordstraat zijn er 4 koopwoningen gebouwd als vervanging van 4 oude huurwoningen. In 2016 zijn alle woningen toegewezen; voor 3 woningen zijn in 2016 de aktes ondertekend. De akte van de laatste woning is voorzien voor begin 2017.

Langs de nieuw ontworpen straat J. Debouttestraat te Zarren zijn er 8 koopwoningen gebouwd. Van de 8 woningen werden er 6 in 2016 toegewezen en van 4 woningen is de akte ook in 2016 ondertekend. De akte van de andere 2 woningen is voorzien begin 2017.

De 14 koopwoningen te Oostrozebeke langs Paardenbloemstraat en Boterbloemstraat (fase 1) zijn in de zomer van 2016 opgeleverd. Van de 14 woningen werden er 12 toegewezen in 2016 en van 11 woningen is de akte in 2016 ondertekend. De akte van de andere woning is voorzien begin 2017.

In de verkaveling "Licht en Ruimte" te Roeselare, langs de nieuw ontworpen straat Mgr. Eugene Laridonstraat, werden 12 koopwoningen opgeleverd. Van de 12 woningen werden er 8 toegewezen in 2016 en van 6 woningen is de akte in 2016 ondertekend. De akte van de andere 2 woningen is voorzien begin 2017.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in :

Jaar	Omzet
2016	€ 11.363.196,44
2015	€ 5.858.325,99
2014	€ 6.973.829,83
2013	€ 8.229.665,47

6.1.2.1 POPERINGE – GOUVERNEUR VRAMBOUTPLEIN 4 – 12 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding:	2 mei 2006
Aanvang der werken:	17 augustus 2009
Voorlopige oplevering:	3 december 2010
Voorlopige oplevering omgevingswerken	13 september 2013

In 2016 werd het resterende appartement toegewezen en verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
B4	2/3	€ 28.000,00	€ 98.209,00	€ 126.209,00	€ 7.572,54	€ 133.781,54	4-11-2016

6.1.2.2 RUISELEDE – KRASNIKSTRAAT – 16 KOOPWONINGEN (TWEDE FASE)

Openbare aanbesteding:	23 mei 2012
Aanvang der werken:	15 oktober 2012
Voorlopige oplevering:	28 mei 2014

De resterende woning werd reeds in oktober 2015 toegewezen en verkocht in 2016.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
7	3/6	€ 43.200,00	€ 147.149,61	€ 190.349,61	€ 11.420,98	€ 729,21	€ 202.499,79	24-2-2016

6.1.2.3 OIGEM – VOETWEG 7 – 8 KOOPAPPARTEMENTEN

Openbare aanbesteding: 10 juli 2012
 Aanvang der werken: 17 juni 2013
 Voorlopige oplevering: 5 december 2014

Het resterende appartement werd in 2016 toegewezen en verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
3.1	2/4	€ 26.659,47	€ 131.751,61	€ 158.411,08	€ 10.661,76	€ 637,68	€ 169.710,52	23-5-2016

6.1.2.4 ZONNEBEKE - ALBERTSTRAAT – 5 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 10 mei 2011
 Aanvang der werken: 3 maart 2014
 Voorlopige oplevering: 4 september 2015

De 2 resterende woningen, waarvan 1 reeds toegewezen in 2015, werden beide verkocht in 2016.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
2	3/4	€ 43.671,25	€ 138.600,00	€ 182.271,25	€ 12.553,17	€ 1.102,74	€ 195.927,16	13-4-2016
6	3/4	€ 39.195,63	€ 138.600,00	€ 177.795,63	€ 12.187,96	€ 1.075,67	€ 191.059,26	24-2-2016

6.1.2.5 ROESELARE – JUTESTRAAT/ BRUANESTRAAT / SINT –ANNE – 12 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 9 december 2013
 Aanvang der werken: 2 juni 2014
 Voorlopige oplevering: 17 september 2015

In 2015 werden er 7 woningen toegewezen. Alle resterende woningen werden in 2016 toegewezen. In 2016 zijn er 11 koopwoningen verkocht. De akte van de laatste woning is voorzien begin 2017.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
St-Anne 12	3/5	€ 34.200,00	€ 124.400,00	€ 158.600,00	€ 10.530,98	€ 959,53	€ 170.090,51	24-2-2016
St-Anne 14	3/5	€ 33.300,00	€ 124.400,00	€ 157.700,00	€ 10.466,18	€ 954,09	€ 169.120,27	23-3-2016
St-Anne 16	3/5	€ 33.300,00	€ 124.400,00	€ 157.700,00	€ 10.466,18	€ 954,09	€ 169.120,27	23-3-2016
St-Anne 18	3/6	€ 43.764,75	€ 140.100,00	€ 183.864,75	€ 12.245,89	€ 1.113,05	€ 197.333,93	

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
Jutestr. 12	3/5	€ 56.250,00	€ 130.600,00	€ 186.850,00	€ 12.520,72	€ 1.130,44	€ 200.501,16	23-3-2016
Jutestr. 10	3/5	€ 53.775,00	€ 130.600,00	€ 184.375,00	€ 12.342,52	€ 1.115,47	€ 197.832,98	3-10-2016
Jutestr.8	3/5	€ 51.075,00	€ 130.600,00	€ 181.675,00	€ 12.148,12	€ 1.099,13	€ 194.922,25	23-3-2016
Jutestr. 6	3/5	€ 32.625,00	€ 124.400,00	€ 157.025,00	€ 10.417,58	€ 950,00	€ 168.392,59	23-3-2016
Jutestr. 4	3/5	€ 49.725,00	€ 130.600,00	€ 180.325,00	€ 12.050,92	€ 1.090,97	€ 193.466,88	13-7-2016
Bruanestr 97	3/5	€ 32.850,00	€ 124.400,00	€ 157.250,00	€ 10.433,78	€ 951,36	€ 168.635,15	3-10-2016
Bruanestr 95	3/5	€ 32.625,00	€ 124.400,00	€ 157.025,00	€ 10.417,58	€ 950,00	€ 168.392,59	3-10-2016
Bruanestr 93	3/5	€ 33.975,00	€ 124.400,00	€ 158.375,00	€ 10.514,78	€ 958,17	€ 169.847,95	29-4-2016

6.1.2.6 WIELSBEKE – ZWINGELKOTSTRAAT – 2 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 6 oktober 2014
Aanvang der werken: 12 februari 2015
Voorlopige oplevering: 30 oktober 2015

In 2015 werden de 2 woningen reeds toegewezen. De woningen werden verkocht in 2016.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
7	3/4	€ 63.000,00	€ 151.900,00	€ 214.900,00	€ 14.388,23	€ 1.300,15	230 588,38 €	18-4-2016
8	3/4	€ 33.000,00	€ 136.600,00	€ 169.600,00	€ 11.235,88	€ 1.026,08	181 861,96 €	18-4-2016

6.1.2.7 HOOGLEDE – BAKKERIJSTR.-PELIKAANSTR.- J.ThIOSTR. – 6 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 13 oktober 2014
Aanvang der werken: 2 maart 2015
Voorlopige oplevering: 25 februari 2016

De 6 woningen werden in 2016 toegewezen en verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
Bak.str. 4	3/5	€ 55.890,00	€ 145.606,17	€ 201.496,17	€ 13.293,14	€ 1.219,05	€ 216.008,36	13-7-2016
Bak.str. 6	3/5	€ 39.330,00	€ 130.687,04	€ 170.017,04	€ 11.185,00	€ 1.028,60	€ 182.230,65	13-7-2016
Bak.str. 8	3/5	€ 52.440,00	€ 148.202,12	€ 200.642,12	€ 13.223,91	€ 1.213,88	€ 215.079,92	13-7-2016
Pel.str. 32	3/5	€ 51.060,00	€ 140.984,68	€ 192.044,68	€ 12.660,75	€ 1.161,87	€ 205.867,30	13-7-2016
Pel.str. 34	3/5	€ 45.540,00	€ 138.388,72	€ 183.928,72	€ 12.112,21	€ 1.112,77	€ 197.153,71	13-7-2016
J.Thiostr. 19	3/5	€ 51.750,00	€ 138.388,72	€ 190.138,72	€ 12.539,89	€ 1.150,34	€ 203.828,96	13-7-2016

6.1.2.8 OOSTNIEUWERKE – DE VLASCHAARD – 11 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 9 december 2013
Aanvang der werken: 23 april 2014
Voorlopige oplevering: 10 maart 2016

De woningen werden in 2016 toegewezen en verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkooprij gebouwd	Verkooprij excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkooprij	Akte-datum
24	4/6	€ 59.588,97	€ 148.548,97	€ 208.137,94	€ 14.640,36	€ 1.259,23	€ 224.037,54	23-5-2016
25	3/5	€ 42.615,15	€ 137.345,10	€ 179.960,25	€ 12.487,88	€ 1.088,76	€ 193.536,89	23-5-2016
26	4/6	€ 44.734,62	€ 142.393,97	€ 187.128,59	€ 12.993,38	€ 1.132,13	€ 201.254,10	23-5-2016
27	3/5	€ 44.394,06	€ 137.345,10	€ 181.739,16	€ 12.637,30	€ 1.099,52	€ 195.475,99	23-5-2016
28	4/6	€ 54.705,03	€ 144.435,61	€ 199.140,64	€ 13.963,32	€ 1.204,80	€ 214.308,76	4-11-2016
39	4/6	€ 52.979,01	€ 144.435,61	€ 197.414,62	€ 13.818,33	€ 1.194,36	€ 212.427,31	23-5-2016
41	4/6	€ 47.532,63	€ 144.435,61	€ 191.968,24	€ 13.360,83	€ 1.161,41	€ 206.490,49	23-5-2016
44	3/5	€ 42.510,66	€ 137.345,10	€ 179.855,76	€ 12.479,10	€ 1.088,13	€ 193.422,99	23-5-2016
46	3/5	€ 42.336,51	€ 137.345,10	€ 179.681,61	€ 12.464,47	€ 1.087,07	€ 193.233,16	23-5-2016
48	3/5	€ 42.430,68	€ 137.345,10	€ 179.775,78	€ 12.472,38	€ 1.087,64	€ 193.335,81	23-5-2016
50	3/5	€ 42.318,45	€ 137.345,10	€ 179.663,55	€ 12.462,95	€ 1.086,96	€ 193.213,47	13-7-2016

6.1.2.9 MEULEBEKE – TUINWIJK – 4 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 6 oktober 2014
 Aanvang der werken: 16 februari 2015
 Voorlopige oplevering: 7 april 2016

De woningen werden in 2016 toegewezen en verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkooprij gebouwd	Verkooprij excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkooprij	Akte-datum
8	4/6	€ 70.980,00	€ 143.790,46	€ 214.770,46	€ 14.436,81	€ 1.299,36	€ 230.506,63	5-9-2016
82	4/5	€ 32.875,50	€ 115.601,22	€ 148.476,72	€ 9.864,93	€ 898,28	€ 159.239,94	5-9-2016
83	4/5	€ 32.875,50	€ 115.601,22	€ 148.476,72	€ 9.864,93	€ 898,28	€ 159.239,94	5-9-2016
88	4/5	€ 32.875,50	€ 115.601,22	€ 148.476,72	€ 9.864,93	€ 898,28	€ 159.239,94	5-9-2016

6.1.2.10 OOSTNIEUWERKE – NOORDSTRAAT – 4 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 6 oktober 2014
 Aanvang der werken: 27 april 2015
 Voorlopige oplevering: 18 mei 2016

De woningen werden in 2016 toegewezen en 3 woningen werden in 2016 verkocht. De akte van de laatste woning is voorzien begin 2017.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkooprij gebouwd	Verkooprij excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkooprij	Akte-datum
8	4/6	€ 40.176,00	€ 141.068,31	€ 181.244,31	12.042,36 €	1.096,53 €	€ 194.383,20	15-12-2016
10	4/6	€ 40.014,00	€ 141.068,31	€ 181.082,31	12.030,70 €	1.095,55 €	€ 194.208,56	
20	4/6	€ 39.042,00	€ 141.068,31	€ 180.110,31	11.960,71 €	1.089,67 €	€ 193.160,69	15-12-2016
22	4/6	€ 36.612,00	€ 141.068,31	€ 177.680,31	11.785,75 €	1.074,97 €	€ 190.541,03	15-12-2016

6.1.2.11 ROESLARE – MGR. EUGEN LARIDONSTRAAT – 12 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 24 november 2014
 Aanvang der werken: 1 juni 2015
 Voorlopige oplevering: 17 augustus 2016

Van de 12 woningen werden er 8 toegewezen in 2016. Er werden 6 woningen verkocht in 2016. De akte van de andere 2 woningen is voorzien begin 2017.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
26	3/4	€ 67.497,00	€ 104.350,25	€ 171.847,25	€ 11.627,94	€ 1.039,68	€ 184.514,87	14-12-2016
28	3/4	€ 43.488,00	€ 97.121,63	€ 140.609,63	€ 9.430,44	€ 850,69	€ 150.890,76	
30	3/5	€ 52.321,50	€ 107.931,84	€ 160.253,34	€ 10.767,61	€ 969,53	€ 171.990,48	
32	3/5	€ 41.676,00	€ 107.931,84	€ 149.607,84	€ 10.001,13	€ 905,13	€ 160.514,10	
34	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	14-12-2016
36	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	
38	3/5	€ 41.676,00	€ 101.012,21	€ 142.688,21	€ 9.552,32	€ 863,26	€ 153.103,80	14-12-2016
40	3/5	€ 41.676,00	€ 101.012,21	€ 142.688,21	€ 9.552,32	€ 863,26	€ 153.103,80	14-12-2016
42	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	
44	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	
46	3/5	€ 41.676,00	€ 101.012,21	€ 142.688,21	€ 9.552,32	€ 863,26	€ 153.103,80	28-12-2016
48	3/5	€ 68.856,00	€ 109.914,96	€ 178.770,96	€ 12.086,72	€ 1.081,56	€ 191.939,24	28-12-2016

6.1.2.12 OOSTROZEBEKE – PAARDENBLOEMSTR./BOTERBLOEMSTR. – 14 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 24 november 2014
 Aanvang der werken: 4 mei 2015
 Voorlopige oplevering: 26 augustus 2016

Van de 14 woningen werden er 12 toegewezen in 2016. Er werden 11 woningen verkocht in 2016. De akte van de andere woning is voorzien begin 2017.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
P 2	3/4	€ 43.932,75	€ 122.965,36	€ 166.898,11	€ 7.975,53	€ 1.009,73	€ 175.883,37	15-12-2016
P 4	3/5	€ 38.019,00	€ 116.877,99	€ 154.896,99	€ 7.580,71	€ 937,13	€ 163.414,82	15-12-2016
P 6	3/4	€ 59.964,00	€ 122.965,36	€ 182.929,36	€ 7.975,53	€ 1.106,72	€ 192.011,61	15-12-2016
P 8	3/4	€ 70.067,25	€ 122.965,36	€ 193.032,61	€ 7.975,53	€ 1.167,85	€ 202.175,99	15-12-2016
P 10	3/5	€ 57.627,00	€ 116.877,99	€ 174.504,99	€ 7.580,71	€ 1.055,76	€ 183.141,45	15-12-2016
P 12	3/4	€ 89.190,75	€ 122.965,36	€ 212.156,11	€ 7.975,53	€ 1.283,54	€ 221.415,18	15-12-2016
P 5	3/4	€ 56.187,75	€ 122.965,36	€ 179.153,11	€ 7.975,53	€ 1.083,88	€ 188.212,52	
P 3	3/5	€ 40.968,75	€ 116.877,99	€ 157.846,74	€ 7.580,71	€ 954,97	€ 166.382,42	
P 1	3/4	€ 55.817,25	€ 122.965,36	€ 178.782,61	€ 7.975,53	€ 1.081,63	€ 187.839,78	15-12-2016
B 2	3/4	€ 61.902,00	€ 122.965,36	€ 184.867,36	€ 7.975,53	€ 1.118,45	€ 193.961,34	15-12-2016
B 4	3/5	€ 46.284,00	€ 116.877,99	€ 163.161,99	€ 7.580,71	€ 987,13	€ 171.729,83	15-12-2016

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
B 6	3/4	€ 63.070,50	€ 122.965,36	€ 186.035,86	€ 7.975,53	€ 1.125,52	€ 195.136,91	15-12-2016
B 18	4/5	€ 50.530,50	€ 135.051,25	€ 185.581,75	€ 8.759,42	€ 1.122,77	€ 195.463,94	
B 20	4/5	€ 50.886,75	€ 135.051,25	€ 185.938,00	€ 8.759,42	€ 1.124,92	€ 195.822,34	15-12-2016

6.1.2.13 ZARREN – J. DEBOUTTESTRAAT – 8 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 7 november 2014
Aanvang der werken: 1 april 2015
Voorlopige oplevering: 28 oktober 2016

Van de 8 woningen werden er 6 in 2016 toegewezen en 4 woningen werden in 2016 verkocht. De akte van de andere 2 woningen is voorzien begin 2017.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
2	3/5	€ 37.592,10	€ 134.320,01	€ 171.912,11	€ 11.418,63	€ 1.040,07	€ 184.370,81	28-11-2016
4	3/5	€ 27.310,50	€ 140.401,91	€ 167.712,41	€ 11.072,82	€ 1.014,66	€ 179.799,89	
6	3/5	€ 26.010,00	€ 134.320,01	€ 160.330,01	€ 10.584,72	€ 970,00	€ 171.884,73	28-11-2016
14	3/5	€ 40.147,20	€ 134.320,01	€ 174.467,21	€ 11.602,59	€ 1.055,53	€ 187.125,34	28-11-2016
16	3/5	€ 39.474,00	€ 134.320,01	€ 173.794,01	€ 11.554,12	€ 1.051,45	€ 186.399,59	
18	3/5	€ 25.780,50	€ 134.320,01	€ 160.100,51	€ 10.568,19	€ 968,61	€ 171.637,31	
20	3/5	€ 27.081,00	€ 140.401,91	€ 167.482,91	€ 11.056,30	€ 1.013,27	€ 179.552,48	
22	3/5	€ 46.909,80	€ 134.320,01	€ 181.229,81	€ 12.089,50	€ 1.096,44	€ 194.415,76	28-11-2016

6.1.3 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE SOCIALE KOOPWONINGEN

6.1.3.1 BEVEREN, ONLEDE ERF 15

Bij akte van 6 juni 2016 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 110.749,58. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat- kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 132.899,50. De woning werd op 3 augustus 2016 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 4 november 2016.

6.1.3.2 TIELT, JACOBUS VERGAUWENSTRAAT 6

Bij akte van 7 oktober 2015 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 208.648,14. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 229.512,95. De woning werd op 18 november 2015 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 24 februari 2016.

6.1.3.3 6.1.4.3 TIELT, JACOBUS VERGAUWENSTRAAT 12

Bij akte van 8 april 2016 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 141.062,90. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 169.275. De woning werd op 13 juni 2016 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 3 oktober 2016.

6.1.3.4 TIELT JACOBUS VERGAUWENSTRAAT 39

Bij akte van 7 oktober 2015 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 161.412,24. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 193.694,00. De woning werd op 8 december 2015 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte werd verleden op 13 maart 2016.

6.1.3.5 POPERINGE EIKENWEG 8

Bij akte van 7 oktober 2015 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 206.981,28. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 227.679,39. De woning werd op 26 januari 2016 toegewezen aan een kandidaat-koper en de akte werd verleden op 29 april 2016.

6.1.4

EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1985 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
ARDOOIE																															
BESELARE																															
BEVEREN						20								18				10	18				10								
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE								5																7							
DIKSMUIDE																															
ESEN																															
GITS			10					12					12																		
HANDZAME																															
HOOGLEDE																										8					6
HOUTHULST																															
ICHTEGEM																						9									
IZEGEM															5									13							
JONKERSHOVE																															
KACHTEM																															
KEIEM																															
KLERKEN																															
KOEKELARE																															
KORTEMARK																															
LANGEMARK																1	11	1								4					
LEDEGEM											6				8									4							
LICHTERVELDE			12							8																			8		
MERKEM																															
MEULEBEKE							8				10		9	1								8					33				4
MOORSLEDE																															
OEKENE																															
OOGEM																												8			
OOSTNIEUWKERKE																															15
OOSTROZEBEKE																												10			14
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																							6		12		12				
ROESELARE											3	4	4			15			9	3									12	12	
ROLLEGEM-KAPELLE													7												7						
RUISELEDE						11							12													17		16			
RUMBEKE																															
SCHUIFERSKAPELLE			10											5									16								
SINT-ELOOIS-WINKEL																										8				7	
STADEN										14			8									8					6	16			
TIELT									22	12								18					17								

6.1.5

AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2016	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardooië – koopwoning	1	2	1	1	1				1		6	2	15
Ardooië – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning	1	1			1							1	4
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	1	3	1	2	1	1		1		2	1	1	14
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning													
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning	1	2	1	1	1	1		4	1	2	4		18
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning									1		2	1	4
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning		1							2			3	6
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning	1												1
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning	1	2			1	2	1	3	2	2	3	1	18
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning	1		1	1						1	1		5
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning			1		4	1					1		7
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning	2	5		1				1		1			10
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning	2		2	1		2	2	2	1			3	15
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning													
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning		1											1
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning		9	2	5	3	1	2	10	6	10	5	4	57
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning													
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning		3		1	1	3	2	3	2	3			18
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning		1											1
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning													
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning													
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning		1				1		1	1			1	5
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning	1												1
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning		1											1
Zonnebeke – sociale kavel													
Totaal	12	32	9	13	13	12	7	25	17	21	23	17	201

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per register en op 31 december 2016.

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	24
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	6
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	21
HOOGLEDE - SOCIALE KAVELS	0
HOUTHULST	0
HOUTHULST - SOCIALE KAVELS	0
ICHTEGEM	1
ICHTEGEM - SOCIALE KAVELS	0
IEPER	0
IEPER - SOCIALE KAVELS	0
INGELMUNSTER	0
INGELMUNSTER - SOCIALE KAVELS	0
IZEGEM	21
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	8
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	5
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	2
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	15
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	14
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	5
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	13
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	0
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	12
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	2
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	8
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	0
ROESELARE	106
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	0
RUISELEDE	1
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	9
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	2
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	21
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	4
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	4
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	1
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	2
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

6.1.6 ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS

In 2016 was er geen actualisatie van de inschrijvingsregisters van kandidaat kopers. De inschrijvingsregisters worden immers in elk oneven jaar geactualiseerd.

6.2 VERKOOP VAN HUURWONINGEN

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

De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn verplicht om over te gaan tot verkoop van de woning wanneer de zittende huurder hierom verzoekt, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De woning moet minimum 15 jaar oud zijn
- De huurder moet de woning minstens over een onafgebroken termijn van 5 jaar huren
- Er mag geen andere eigendom zijn

Het kooprecht van de zittende huurder zal in 2017 afgeschaft worden. Er wordt een overgangsregeling voorzien.

Ook in 2016 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2016 werden er in totaal 19 huurwoningen verkocht; tegenover 30 in 2015.

Het betreft de verkoop van 3 huurwoningen aan een zittende huurder en 16 vrijgekomen verouderde onverhuurbare woningen die openbaar verkocht werden.

6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs €
Langemark	Wilgenlaan 32	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1975	157.500,00
Beveren	Jokersstraat 56	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1981	154.000,00
Rumbeke	Hans Memlingstraat 3	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1976	140.000,00
Diksmuide	Boldersstraat 5	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	120.000,00
Handzame	Lindenlaan 9	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1977	112.000,00
Handzame	Lindenlaan 12	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1977	116.000,00
Jonkershove	Zuidtorhoutstraat 29	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1923	60.000,00
Klerken	Perelaaromwegangstraat 9	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	102.000,00
Langemark	Berkenlaan 16	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1975	113.000,00
Meulebeke	Gezellelaan 34	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	127.000,00
Oostnieuwkerke	Westrozebekestraat 49	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1951	80.000,00
Rollegem-Kapelle	Begoniastraat 10	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	101.000,00
Rollegem-Kapelle	Fabiolalaan 18	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1966	112.000,00
Roeselare	Biezenhof L8	Gezinswoning 5 slpk	Openbaar	1979	122.000,00
Roeselare	Hammestraat 89	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1925	73.000,00
Roeselare	Vredestraat 11	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1926	72.000,00
Rumbeke	Blinde Rodenbachstraat 70	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1951	113.000,00
Rumbeke	Hans Memlingstraat 33	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1976	129.000,00

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs €
Torhout	Amazonestraat 12	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	145.000,00

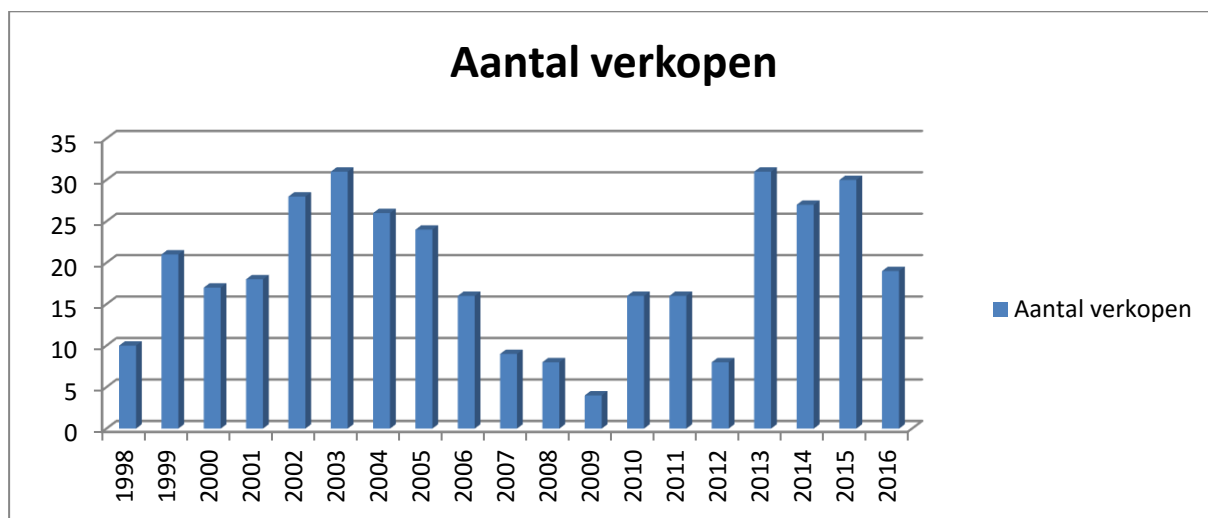
Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2016 bedraagt € 2.148.500,00.

6.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1998 (PER GEMEENTE)

Gemeente	'98	'99	00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	16
Ardooe						2		1		1			1					1	
Beselare		1	1		2	1	2	1	1		1					1			
Beveren								2	1								1	3	1
Boezinge		1					3	2			1			1			1	2	
Bovekerke																			
Dadizele			1		1	1			1					2		1	2		
Diksmuide		1	1			2	2	2	1	1	1						1	1	1
Esen								1	1		1						1		
Handzame								1			1						1		2
Hooglede						1				1									
Houthulst									1							2			
Ichtegem			1	1				1	1					1		1			
Jonkershove																			1
Kachtem														1					
Kemmel																			
Klerken					1													1	1
Koekelare																1			
Langemark				2		2	1				1		1	1		1	2	1	2
Ledegem										1			1						
Lichtervelde							1							1			1		
Merkem			1																
Meulebeke					2	1	1	1	1				1				1		1
Moorslede																		1	
Oekene				1	1		1												
Oostnieuwkerke																1		1	1
Oostvleteren							1			1					1				
Oudenburg		1																	
Poelkapelle																		1	
Poperinge	1	1				13	1	1	3	1	1		2			4	3	1	
Roeselare	9	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15	9	14	3
Rollegem							1										1	3	2
Rumbeke								1									1		3
Staden				1								1			2				

Gemeente	'98	'99	00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	16	
Torhout					2	1	1	1												1
Watou												1				4				
Westrozebeke				1		1		2	1	1							2			
Westvleteren						1														
Woumen																				
Zonnebeke			1			1		1												
Totaal	10	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31	27	30	19	

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1998



6.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Te Moorslede langs Gentsestraat zijn er 8 sociale kavels te koop. Deze kavels zijn sedert de zomer van 2015 in verkoop en worden aangeboden aan een prijs van 178,50€/m². Het betreffen percelen tussen de 309 m² en 370 m² en bestemd voor halfopen bebouwing.

In 2015 en in 2016 is dit aanbod ruim kenbaar gemaakt.

Ondanks de vele publiciteit en de interessante verkoopprijs, waren er eind 2016 nog steeds geen kandidaat kopers.

De reden van het uitblijven van verkoop is moeilijk te verklaren. Een mogelijkheid is misschien de niet evidente stap tot het zelf aanstellen van een architect of een bouwfirma. De meeste kandidaat- kopers verkiezen eerder een grotendeels afgewerkte woning boven een stuk bouwgrond.

6.3.1 AANTAL VERKOCHTE SOCIALE KAVELS SEDERT 2001

Jaartal	Aantal
2001	0
2002	0
2003	12
2004	3
2005	0
2006	3
2007	8
2008	0
2009	0
2010	0
2011	0
2012	0
2013	0
2014	2
2015	0
2016	0
Totaal	28

6.4 WEDERINKOPEN 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. Sedert 15 december 2013 wordt de oorspronkelijke verkoopprijs en de gemaakte kosten van de koop geïndexeerd. De kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden worden niet geïndexeerd.

De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheekwaarschijningen waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.

Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappijen geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van 20 jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum bepaalt.

De instrumenterende notaris gelast met de verkoop van dergelijke woning moet de begunstigde van het recht van wederinkoop aanschrijven met de vraag of de begunstigde het recht van wederinkoop wenst uit te oefenen.

Elke aanbieding in het kader van een recht van wederinkoop wordt door de raad van bestuur onderzocht op basis van kwantificeerbare en niet-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 2016 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

In 2016 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) Een hoekwoning met vier slaapkamers te Sint-Eloois-Winkel, Stenen Stampkot 14F. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 26.647,50 toe te passen.
- b) Een hoekwoning te Meulebeke, Oude Tieltstraat 7. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 195.864,73. De akte van wederinkoop werd eind 2016 nog niet verleden.
- c) Een woning te Diksmuide, Lange Veldstraat 82. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 12.000,00 toe te passen.
- d) Een halfopen bebouwing met 3 slaapkamers te Torhout, Verdonstraat 11. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan € 188.507,81. De eigenaar besliste om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- e) Een woning te Roeselare, Meenseheirweg 134. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 5.949,54 toe te passen.
- f) Een hoekwoning te Beveren, Onlede-erf 10. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 152.416,93. De eigenaar besliste om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- g) Een woning te Roeselare, Veldstraat 68. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 4.059,26 toe te passen.

VERHURING

7 VERHURING

7.1 HET PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4.747 entiteiten waarvan:

- 4.589 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel – zie punt 7.2
- 25 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 1 woning die met een contract tot bezetting ter bedde ter beschikking gesteld worden als noodwoning – zie punt 7.4
- 3 panden met een handelshuurovereenkomst – zie punt 7.5
- 5 eenheden die “anders dan sociale verhuuring” aangewend worden – zie punt 7.6
- 1 handelsruimte in een nieuw project + 1 handelsruimte waarvan de huur werd opgezegd en voorlopig niet opnieuw verhuurd is – zie punt 7.7
- 1 onverhuurbare woning die openbaar zal verkocht worden – zie punt 7.7.
- 57 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.7
- 60 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.7
- 2 appartementen voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.7
- 2 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 7.8

7.2 SOCIALE VERHURING

7.2.1 VERHOUDING WONINGEN VERHUURD BINNEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL EN TOTAAL AANTAL ENTITEITEN

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
1992	2.943	2.947
1993	2.917	2.939
1994	2.864	2.907
1995	2.910	2.957
1996	2.928	2.969
1997	2.993	3.022
1998	2.952	3.018
1999	2.952	3.106
2000	3.070	3.116
2001	3.066	3.133
2002	3.067	3.152
2003	3.133	3.242
2004	3.164	3.327
2005	3.228	3.436
2006	3.332	3.492
2007	3.332	3.542
2008	3.341	3.593
2009	3.501	3.714
2010	3.532	3.872
2011	3.754	4.023
2012	3.984	4.405
2013	4.249	4.531
2014	4.356	4.532

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
2015	4.407	4.637
2016	4.589	4.747

7.2.2 DE HUURPRIJSBEREKENING 2017

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het Kaderbesluit Sociale Huur bij beslissing van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007. Dat werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7 december 2007. Het optimalisatiebesluit van 14 maart 2008 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 maart 2008.

Aan de wijze van berekening van de huurprijs voor 2017 is er tegenover 2016 niks gewijzigd.

De huurprijs wordt berekend op basis van 1/55^{ste} van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen, waarvan afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk de patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

Meer bepaald wordt de volgende formule gebruikt:

$$\text{Aangepaste huurprijs} = 1/55^{\text{ste}} \text{ inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$$

Bovengrens= geïndexeerde basishuurprijs

Ondergrens = geïndexeerde minimale huurprijs

In 2017 ligt de minimale huurprijs tussen € 120 en € 240.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 137.

De huurprijsberekening voor 2017 houdt nog geen rekening met de energiecCorrectie.

De gemiddelde reële huurprijs voor januari 2017 bedroeg € 288,42.

Onder "reële huurprijs" wordt verstaan: de te betalen huurprijs min de huurlasten en zonder rekening te houden met subsidies/huurtoelagen.

7.2.3 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001- 50000	50001- 60000	60000+	Totaal
ARDOOIE	4	65	22	5	0	0	1	97
BESELARE	6	47	18	4	3	1	0	79
BEVEREN	14	122	52	26	11	3	4	232
BOEZINGE	5	24	15	6	4	1	0	55
BOVEKERKE	0	4	2	1	0	0	0	7
DADIZELE	8	91	24	9	5	2	0	139
DIKSMUIDE	38	166	52	23	6	3	2	290
EMELGEM	6	20	5	0	0	0	0	31
ESEN	3	22	14	2	3	1	0	45
GITS	11	12	1	0	0	0	0	24

Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001- 50000	50001- 60000	60000+	Totaal
HANDZAME	1	14	8	4	0	0	0	27
HOOGLEDE	2	52	21	9	7	4	3	98
HOUTHULST	4	26	1	0	1	0	0	32
ICHTEGEM	4	38	24	7	2	0	1	76
JONKERSHOVE	0	0	1	1	0	0	0	2
KACHTEM	1	8	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	2	7	6	3	3	1	0	22
KEIEM	0	1	1	1	0	1	0	4
KOEKELARE	2	27	15	5	2	1	0	52
KORTEMARK	2	10	1	1	1	0	0	15
LANGEMARK	7	73	32	13	4	3	0	132
LEDEGEM	4	56	20	6	2	2	3	93
LICHTERVELDE	8	83	22	18	4	0	2	137
MERKEM	0	7	2	1	1	0	0	11
MEULEBEKE	25	112	32	8	3	2	1	183
MOORSLEDE	5	38	15	6	0	2	1	67
NIEUWKAPELLE	0	7	1	0	0	0	0	8
OEKENE	5	12	7	1	2	4	1	32
OOSTNIEUWKERKE	5	32	10	2	0	1	1	51
OOSTVLETEREN	2	14	3	1	0	0	0	20
OUDENBURG	0	7	3	0	0	0	0	10
PERVIJZE	1	11	3	1	0	0	0	16
POELKAPELLE	7	48	8	4	0	1	1	69
POPERINGE	29	220	65	23	6	2	2	347
ROESELARE	182	759	175	60	11	7	2	1196
ROLLEGEM-KAPELLE	4	16	6	2	3	3	0	34
RUMBEKE	33	151	32	9	0	1	1	227
SINT-ELOOIS-WINKEL	1	18	3	1	0	0	0	23
SINT-HENRICUS	0	14	5	3	1	0	0	23
STADEN	9	74	14	2	0	0	0	99
TORHOUT	8	105	40	20	12	3	3	191
VLADSLO	0	11	5	2	2	0	0	20
VLAMERTINGE	0	2	0	1	0	0	0	3
WATOU	1	15	0	3	0	1	0	20
WERKEN	0	4	0	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	3	39	18	9	4	0	0	73
WESTVLETEREN	3	6	7	4	2	0	0	22
WOUNEN	0	4	0	0	0	0	0	4
ZARREN	2	35	9	5	2	2	1	56

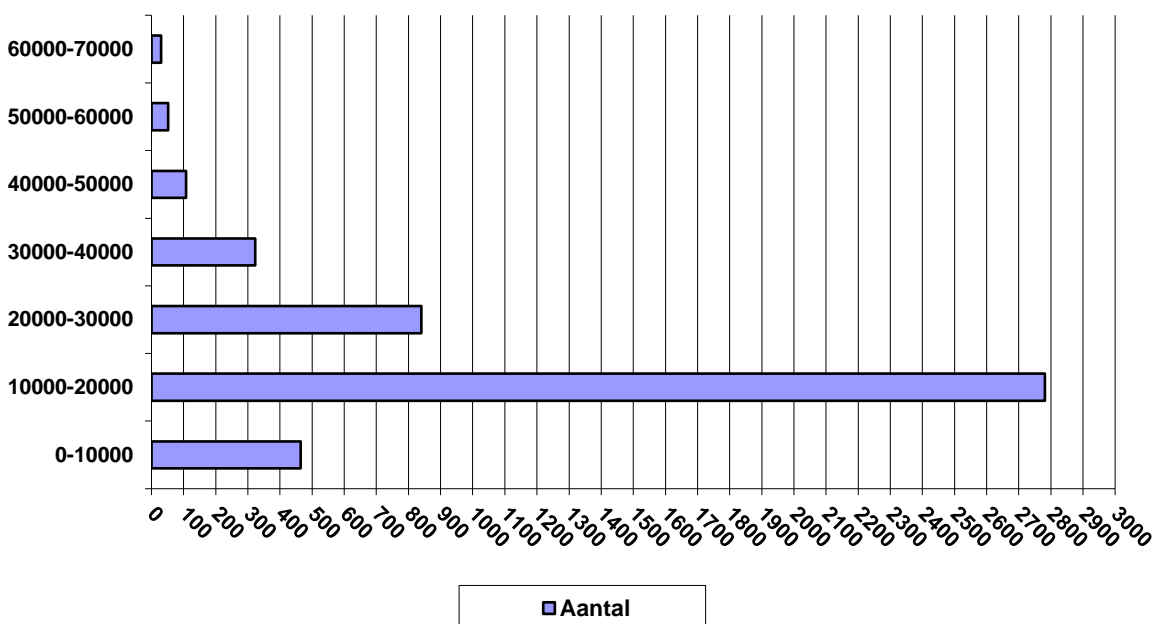
Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001- 50000	50001- 60000	60000+	Totaal
ZONNEBEKE	7	52	19	11	1	0	0	90
ZUIDSCHOTE	0	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	464	2781	840	323	108	52	30	4598
Percentage	10,09	60,48	18,27	7,02	2,35	1,13	0,65	100

Van de 4.598 huurders hebben 464 huurders of 10,09 % een gezinsinkomen van minder dan € 10.000,00.

2.781 huurders of 60,48 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001,00 en € 20.000,00.

Dat betekent dus dat 70,57 % 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 70% van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000,00 ligt ook de reële huurprijs laag.



7.2.4 GEZINSKORTING

Het Kaderbesluit Sociale Huur in voege vanaf 1 januari 2008 voorziet in een korting per persoon ten laste.

Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van € 18,00 toegekend.

Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van € 18,00 toegekend.

Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van € 36,00 op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van € 9,00 worden toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van de som van 1/55^{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 verouderd was en op verschillende punten moest worden aangepast
-de procedure van 25 november 2003 enkel een procedure voor huurachterstal bij zittende huurders betrof en bijgevolg uitgebreid moest worden met een procedure voor huurachterstal vertrokken huurders.

In dat kader werd een procedure debiteurenbeheer uitgewerkt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 december 2011.

Deze goedgekeurde procedure werd ook in 2016 verder nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

7.2.5.2 VERWITTINGING 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 bedraagt.

De wetgever heeft daarnaast voorzien dat een OCMW in principe zowel op de hoogte moet worden gebracht van de inleiding van een vordering tot uithuiszetting als van het eigenlijke uithuiszettingsvonnis, om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

7.2.5.3 AANPAK IN 2016

De stipte betaling van de huur is een wettelijke verplichting en een contractuele verplichting.

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen is in 2016 onverminderd verder gezet. Daar waar zittende huurders tot in 2015 nog langs kwamen voor bespreking van de betaalachterstand, merken we nu op dat deze huurders steeds minder ingaan op de vraag om langs te komen voor een gesprek. Telefonische overleggen blijken ook steeds moeilijker. Zittende huurders doen dikwijls wel belofte tot betaling van de achterstal doch komen deze belofte niet of niet steeds na. De opvolging van de huurachterstallen wordt hierdoor steeds arbeidsintensiever. Ook om die reden werd in 2016 meer de werkwijze "brief advocaat" toegepast.

Net zoals vorig jaar werd er ook in 2016 geopteerd om de huurder tot betaling van de huurachterstal aan te manen via een brief van advocaat. In die gevallen werd even gewacht met het opstarten van een gerechtelijke procedure. Uit die werkwijze is gebleken dat huurders een brief van advocaat als “dwingend” beschouwen. Op die wijze bekwam De Mandel sneller betaling van de huurachterstal doch zonder dat hiermee hoge gerechtskosten gepaard gaan.

In 2016 werden ook de huurachterstallen bij vertrokken huurders aangepakt. Naar aanleiding van het beëindigen van een huurovereenkomst wordt de afrekening gemaakt door de dienst Boekhouding en Financiën. Bij niet betaling van de achterstal (huur en/of facturen) werd een eerste en een tweede betalingsherinnering gestuurd. Vertrokken huurders werden voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd of door een advocaat aangeschreven.

Bij het onbetaald blijven van de schuld, overlegden de dienst Verhuring en de dienst Boekhouding en Financiën over de mogelijks te ondernemen stappen. In de loop van 2016 waren er verschillende overlegmomenten.

7.2.5.4 COLLECTIEVE EN BOEDELSCHULD

Huurders die via de arbeidsrechtbank collectieve schuldenregeling toegestaan werden, mogen geen bijkomende schulden maken. We stellen evenwel vast dat de huur door deze huurders niet altijd stipt wordt betaald en dat er boedelschuld gemaakt wordt. De Mandel gaat in die gevallen sneller over tot opstart van een gerechtelijke procedure.

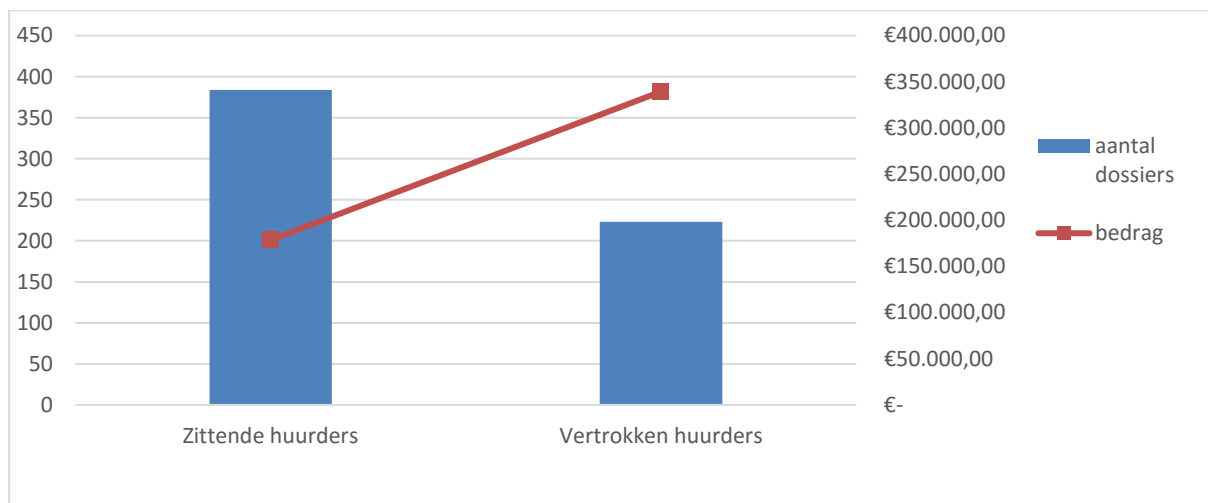
In 2016 zijn wegens de werkdrukke geen schuldbemiddelaars persoonlijk bezocht. Er waren wel tijdens diverse momenten telefonische overleggen. Dit leidde niet steeds tot snellere betaling. Uit de gesprekken met de schuldbemiddelaars blijkt immers dat zij niet altijd over voldoende inkomsten van hun cliënten beschikken om de huur te betalen.

7.2.5.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2016 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 518.016,52 tegenover € 533.954.79 eind 2015. Dit is een nominale daling van € 15.938,27 of 2,98%. Deze daling is onder meer te verklaren door het boekhoudkundig afboeken van een aantal dossiers van vertrokken huurders die als oninbaar kunnen beschouwd worden, maar evenzeer door een sterke en intensieve opvolging van de dossiers van de zittende huurders. We merken daarnaast dat achterstal van de huurders die in collectieve schuldenregeling zijn, jaarlijks stijgt.

Het bedrag van € 518.016,52 is als volgt verdeeld:

		aantal dossiers	bedrag
HUUR	Zittende huurders	332	€ 120.445,53
HUUR	Vertrokken huurders	151	€ 131.542,64
COLLECTIEVE	Zittende huurders	52	€ 58.155,95
COLLECTIEVE	Vertrokken huurders	72	€ 207.872,4
TOTAAL	Zittende huurders	384	€ 178.601,48
TOTAAL	Vertrokken huurders	223	€ 339.415,04
	Totaal	607	€ 518.016,52



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	1,3
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	3,3
2009	€ 9.782.823,22	€ 309.595,54	3,16

Jaar	Te betalen huur	Huurachterstal	%
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	3,4
2013	€ 14.501.217,20	€ 454.024,95	3,13
2014	€ 15.184.366,18	€ 500.097,35	3,29
2015	€ 15.909.305,02	€ 533.954,79	3,36
2016	€ 16.443.486,83	€ 518.016,52	3,15

De verhouding huurachterstal / te betalen huur is gedaald. Op 31 december 2016 bedroeg de huurachterstal 3,15% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Eind 2015 was dat 3,36%.

Besluit:

- De huurachterstal zittende huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gedaald naar € 120.445,53 tegenover € 139.545,82 (eind 2015). Dit is een nominale daling van € 19.100,29 of 13,69%.

Het aantal dossiers is wel quasi gelijk gebleven (daling van 1,19% of 4 dossiers)

- De huurachterstal van de vertrokken huurders is gedaald tot € 131.542,64 tegenover € 175.206,66 eind 2015. Dat is een nominale daling van € 43.664,02 of 24,92%.
- De achterstal van de huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is opnieuw gestegen tot € 266.028,35 tegenover € 219.202,31 (eind 2015). Dit betekent een stijging van 21,36% tegenover een stijging van 14,15% in 2015.

Reeds vijf jaar op rij is er een stijging in deze groep.

De stijging heeft enkel betrekking op de vertrokken huurders. De achterstal zittende huurders die tot een collectieve schuldenregeling werd toegelaten is gedaald ten opzichte van 2015.

Het zijn vooral de vertrokken huurders zonder collectieve schuldenregeling die overgegaan zijn naar een collectieve schuldenregeling.

7.2.5.6 HUURACHTERSTALLEN UITGESPLITST NAAR (DEEL)GEMEENTE IN DECEMBER 2016

(deel) Gemeente	aantal dossiers	bedrag	% aantal	% bedrag		aantal W	%aantal dossiers/ aantal W	te betalen huur 2016	% bedrag Achterstal / vordering Huur
ARDOOIE	3	1.296,69	0,91%	1,08%		101	2,97%	322.082,63	0,40%
DIKSMUIDE	19	9.018,28	5,72%	7,49%		297	6,40%	1.047.797,07	0,86%
ESEN	3	684,47	0,91%	0,57%		46	6,52%	159.307,98	0,43%
KEIEM	1	0,02	0,30%	0,00%		4	25,00%	21.493,6	0,00%
NIEUWKAPELLE	1	9,3	0,30%	0,01%		8	12,50%	26.470,62	0,04%
PERVIJZE	6	340,43	1,82%	0,28%		16	37,50%	52.449,99	0,65%
VLADSLO	1	266,47	0,30%	0,22%		20	5,00%	90.816,05	0,29%
WOUMEN	0	0	0,00%	0,00%		4	0,00%	12.604,81	0,00%
HOOGLEDE	12	2.747,42	3,64%	2,29%		101	11,88%	405.391,16	0,68%
GITS	2	83,1	0,61%	0,07%		27	7,41%	86.350,07	0,10%
HOUTHULST	5	300,44	1,52%	0,25%		39	12,82%	127.761,4	0,24%
JONKERSHOVE	0	0	0,00%	0,00%		2	0,00%	7.500,96	0,00%
KLERKEN	2	52,38	0,61%	0,04%		22	9,09%	89.318,67	0,06%
MERKEM	1	406	0,30%	0,34%		11	9,09%	40.067,91	1,01%
ICHTEGEM	7	3.653,89	2,12%	3,05%		77	9,09%	284.720,00	1,28%
BOEZINGE	0	0	0,00%	0,00%		57	0,00%	199.686,09	0,00%
VLAMERTINGE	0	0	0,00%	0,00%		3	0,00%	11.773,32	0,00%
EMELGEM	1	933,52	0,30%	0,78%		31	3,23%	134.697,8	0,69%
KACHTEM	1	125,62	0,30%	0,10%		10	10,00%	20.872,5	0,60%
KOEKELARE	5	872,65	1,52%	0,73%		53	9,43%	199.345,67	0,44%
BOVEKERKE	1	628,87	0,30%	0,52%		7	14,29%	27.789,6	2,26%
KORTEMARK	2	133,89	0,61%	0,11%		15	13,33%	60.276,74	0,22%
HANDZAME	1	110,33	0,30%	0,09%		31	3,23%	100.980,95	0,11%
WERKEN	0	0	0,00%	0,00%		4	0,00%	11.382,38	0,00%

ZARREN	1	0,2	0,30%	0,00%		56	1,79%	202.863,75	0,00%
LANGEMARK	17	1.5370,82	5,15%	12,83%		138	12,32%	503.055,04	3,06%
POELKAPELLE	3	1.370,46	0,91%	1,14%		71	4,23%	227.391,27	0,60%
LEDEGEM	10	1.741,33	3,03%	1,45%		94	10,64%	313.640,21	0,56%
ROLLEGEM-KAPELLE	0	0	0,00%	0,00%		34	0,00%	142.614,92	0,00%
SINT-ELOOIS-WINKEL	0	0	0,00%	0,00%		23	0,00%	91.365,6	0,00%
LICHTERVELDE	7	3.839,78	2,12%	3,21%		141	4,96%	489.710,22	0,78%
MEULEBEKE	11	7.081,59	3,33%	5,91%		185	5,95%	657.759,18	1,08%
MOORSLEDE	6	3.666,39	1,82%	3,06%		67	8,96%	231.638,28	1,58%
DADIZELE	8	868,71	2,42%	0,73%		152	5,26%	458.230,76	0,19%
OUDENBURG	0	0	0,00%	0,00%		10	0,00%	28.495,75	0,00%
POPERINGE	42	19.065,79	12,73%	15,91%		356	11,80%	1.267.397,79	1,50%
WATOU	1	1.427,38	0,30%	1,19%		20	5,00%	64.036,94	2,23%
ROESLARE	79	24.832,17	23,80%	20,62%		1242	6,36%	4.149.028,55	0,60%
BEVEREN	9	3.152,43	2,73%	2,63%		234	3,85%	945.818,24	0,33%
OEKENE	1	33,24	0,30%	0,03%		32	3,13%	125.504,19	0,03%
RUMBEKE	27	3.981,64	8,18%	3,32%		229	11,79%	623.827,82	0,64%
STADEN	3	442,87	0,91%	0,37%		102	2,94%	344.602,71	0,13%
OOSTNIEUWKERKE	6	2.779,12	1,82%	2,32%		50	12,00%	159.942,8	1,74%
WESTROZEBEKE	3	947,15	0,91%	0,79%		73	4,11%	266.577,54	0,36%
TORHOUT	15	4.421,41	4,55%	3,69%		223	6,73%	867.739,82	0,51%
OOSTVLETEREN	2	570,35	0,61%	0,48%		20	10,00%	56.749,96	1,01%
WESTVLETEREN	2	1.934,22	0,61%	1,61%		22	9,09%	97.498,24	1,98%
ZONNEBEKE	3	686,03	0,91%	0,57%		92	3,26%	322.749,37	0,21%
BESLARE	2	568,68	0,61%	0,47%		79	2,53%	264.309,91	0,22%

gemiddeld percentage

332 € 120.445,53
bedrag collectieve € 58.155,95
totaal € 178.611,48

€ 16.443.486,83 0,61%

Besluit:

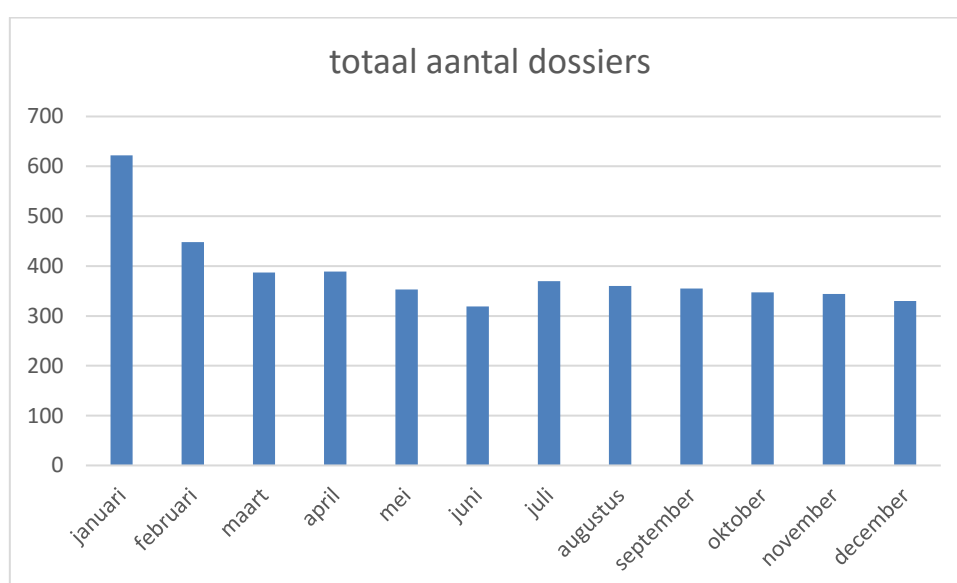
- Op 6.559 verhuurde eenheden (inclusief de niet structureel leegstaande woningen, verhuring buiten sociaal stelsel, andere verhuringen dan sociaal stelsel, bezetting ter bedde en handelshuren, garages, autostaanplaatsen, private bergingen enz.) zijn er 332 dossiers met huurachterstal of 5,06% (tegenover 336 of 6,34% eind 2015).
- Het gemiddelde percentage huurachterstallen ten opzichte van de gevorderde huur bedraagt 0,61%. 17 (deel) gemeentes scoren boven het gemiddelde, 32 (deel)gemeentes scoren beter dan het gemiddelde.

7.2.5.7 ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTAL - RESULTATEN VAN DE AANPAK

Evolutie van het aantal dossier huurachterstal in de loop van 2016

Vooraf: zoals elk jaar zijn er in januari en februari veel meer dossiers dan op het einde van het jaar omdat het steeds een tijd duurt voor de huurders de correcte huurprijs betalen.

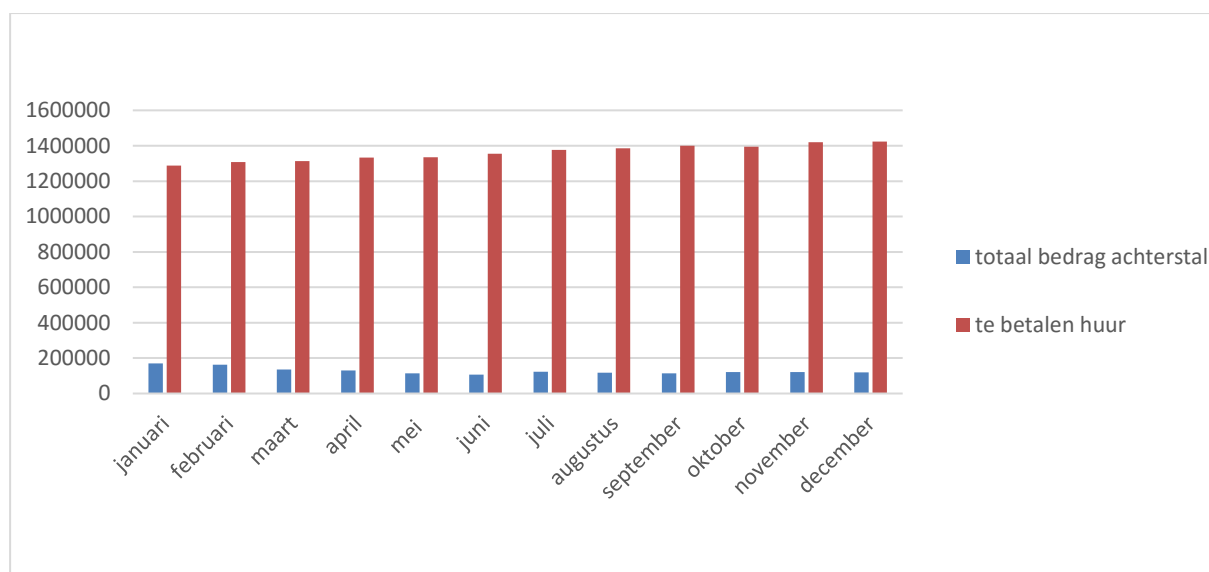
2016	Totaal aantal dossiers
januari	622
februari	448
maart	387
april	389
mei	353
juni	319
juli	370
augustus	360
september	355
oktober	347
november	344
december	332



Ondanks de stijging van het aantal huurders, met ca. 4%, zijn het aantal dossiers in huurachterstallen per 31 december 2016 lichtjes gedaald tegenover 31 december 2015 nl. 332 tegenover 336 eind 2015.

Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2016.

2016	totaal bedrag achterstal	te betalen huur	procent
januari	170.084,25	1.288.884,7	13,20%
februari	163.251,08	1.308.427,78	12,48%
maart	135.176,36	1.314.006,51	10,29%
april	129.385,84	1.332.613,42	9,71%
mei	113.738,99	1.335.561,57	8,52%
juni	107.353,63	1.354.363,03	7,93%
juli	122.284,77	1.376.378,35	8,88%
augustus	117.365,83	1.385.276,04	8,47%
september	114.644,08	1.400.959,1	8,18%
oktober	120.452,7	1.395.030,39	8,63%
november	121.774,84	1.420.113,25	8,58%
december	120.445,53	1.424.476,68	8,46%



7.2.5.8 UITHUISZETTING

In 2016 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 20 uithuiszettingen, in vergelijking met 2015 waren er 7 uithuiszettingen meer. Naast uithuiszetting op grond van huurachterstal, stijgt het aantal gerechtelijke procedures op grond van leefbaarheid gestaag.

Gemeente	Aantal
Ardoonie	1
Diksmuide	2
Ledegem	1
Meulebeke	1

Gemeente	Aantal
Moorslede	1
Poperinge	5
Roeselare	7
Staden	2
Totaal	20

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 Ardoonie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

Volgende OCMW's hebben het vernieuwde protocol niet ondertekend: Houthulst, Ieper, Koekelare, Vleteren.

In 2016 zijn de gesprekken met het OCMW Roeselare verder gegaan. Momenteel werkt het OCMW Roeselare aan de redactie van het nieuwe protocol. Het is de bedoeling om, na afronding van het vernieuwde protocol met het OCMW Roeselare, dit protocol als basis te gebruiken voor de protocollen met de andere OCMW's binnen het werkgebied.

Ook thema's als opstartende uithuiszettingen, actualisaties en communicatie rond huurprijsberekening zullen in deze protocollen aan bod komen.

7.2.6 HERZIENINGEN VAN DE SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE LOOP VAN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister.

Tussentijdse herzieningen van de huurprijs zijn mogelijk in de volgende gevallen:

Ingeval van overlijden van de huurder en als er geen overblijvende huurders meer zijn, vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden.

Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis van zijn nieuw inkomen (= het pensioen) en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van kennisgeving.

In geval een persoon in het lopende jaar invaliditeit toegekend wordt, mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

Ingeval een persoon met een inkomen de woning verlaat of in de woning komt bijwonen, wordt de huurprijs herrekend en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van wijziging van het aantal bewoners/gezinswijziging. Vanaf 23 december 2013 is de wetgeving ook hier gewijzigd. Indien een kind geboren wordt binnen een gezin dan mag de huurprijs pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar aangepast worden.

Ingeval van daling van het inkomen van de huurder(s) of het gezinsinkomen met minstens 20% ten opzichte van het inkomen van het referentiejaar, wordt de huurprijs herzien vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag van kennisgeving aan de verhuurder. Het voortduren van deze toestand moet

om de zes maanden door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs. De nieuwe wetgeving vanaf 23 december 2013 zegt dat de verhuurder op zijn vroegst drie maanden na de aanpassing van de reële huurprijs kan vragen aan de huurder om het voortduren van deze toestand opnieuw te bewijzen.

In 2016 waren er 840 tussentijdse herzieningen, (tegenover 1075 herzieningen in 2015) waarvan 177 verhogingen en 405 verlagingen van de huurprijs. Er waren 258 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

7.3 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

Sociale verhuurders kunnen sociale huurwoningen (niet te verwarren met niet-residentiële ruimten) buiten het sociale huurstelsel verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of andere erkende organisaties. Deze instellingen mogen die woningen alleen huren om die te gebruiken voor welomschreven doeleinden. Daarnaast mogen sociale verhuurders ook woningen verhuren aan huisbewaarders en mensen met een ondersteunende functie.

De huurprijs wordt berekend in functie van doelgroepen en doeleinden. Soms geeft de marktwaarde de doorslag, soms wordt de huurprijs berekend volgens het kaderbesluit sociale huur, soms geldt de overeengekomen huurprijs.

Maximaal 1% van het patrimonium mag buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd.

Overzicht

De vermelde huurprijzen zijn de basishuurprijzen (of de reële huurprijzen wanneer deze aangepast zijn aan de inkomsten van de huurders).

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 41 woning verhuurd aan Mariënstede tegen € 474,09 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 mei.
- Dadizele (Moorslede), Ter Klippe 37 woning verhuurd aan Mariënstede vzw tegen € 282,22 per maand, jaarlijks aanpasbaar op 01 januari aan het inkomen van de onderverhuurder.
- 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 € 345,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindexen dit op 1 april.
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW Ichtegem tegen € 350,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Langemark, Eikenlaan 14 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 180,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 september. Dit is een nieuwe verhuring van 01/09/2016.
- Langemark, Wilgenlaan 21 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 295,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.
- Lichtervelde, Cardijnlaan 18 : woning verhuurd aan het OCMW Lichtervelde tegen € 280,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 maart.
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B1 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 208,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 261,93 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.

- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B3 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 250,04 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 3B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 428,49 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Roeselare, Grote Bassinstraat 13 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 180,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.
- Roeselare, Kapelleweg 2 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli. Dit is een nieuwe verhuring vanaf 01/07/2016.
- Roeselare, Kapelleweg 3 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli. Dit is een nieuwe verhuring vanaf 01/07/2016.
- Roeselare, Kapelleweg 21 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli. Dit is een nieuwe verhuring vanaf 01/07/2016.
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 201,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Rollegem-Kapelle, Begoniastraat 10 woning verhuurd aan het OCMW Ledegem tegen € 300,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november. Dit contract werd opgezegd tegen 31 juli 2016.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V002, appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 184,00 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 341,30 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V002 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 197,36 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 266,46 per maand, jaarlijks op 01 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 66 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 210,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 april.

Het gaat om 25 woningen in totaal op datum van 31/12/ 2016.

7.4 TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

Als gevolg van toekomstige renovatie of sanering van woningen dreigt een aanslag ingevolge heffing indien de woning meer dan één jaar leegstaat. Bij bepaalde renovatieprojecten dreigt een lange procedure en werden de woningen sedert geruime tijd ontruimd (de zittende huurder werd prioritair een andere woning aangeboden). Deze woningen, voor zover ze nog verhuurbaar/ bewoonbaar zijn, zijn als doorgangswoning ter beschikking gesteld van sociale noodgevallen bij middel van een overeenkomst "bezetting ter bedde".

Adres	Bezettingsvergoeding per maand voor 2012	Overeenkomst sedert	Bezetting als	Einde overeenkomst
Bezetting ter bedde				
Houthulst, St Hubertusstraat 36	€ 201,52	01/04/2006	Woning	31/07/2016
Poperinge, Bellestraat 42	€ 232,83	01/06/2004	Woning	

Eind 2016 werd slechts 1 (tegenover 2 in 2015) woning en/of pand ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst. In de loop van 2016 is er 1 overeenkomst beëindigd.

7.5 HANDELSHUUR

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: winkel op het gelijkvloerse verhuurd aan VZW Rodenbacholders tegen € 500,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2013 voor een periode van 9 jaar.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan 't Croissanterietje tegen € 1.115,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni.
- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte verhuurd aan Fish architecten bvba tegen maandelijks huurprijs € 205,00, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2015 voor een periode van 9 jaar.

7.6 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep voor € 54,17 per maand
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 38 A B: gemeenschapsruimte in erfpacht aan Stad Roeselare voor € 1,00 per jaar.
- 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 € 999,13 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 2016 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2016 stonden 57 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft 1,24% van het totaal patrimonium en is uiteraard een momentopname.

De verkorte opzegtermijn van één maand in de plaats van drie maanden ingeval van opname van de huurder in een woonzorgcentrum zorgt ervoor dat woningen langer leeg staan. Immers de verplichte administratieve procedure voor toewijs hypothekeert een snelle herverhuur.

Naar aanleiding van overlijden van de huurder wordt De Mandel meer en meer geconfronteerd met

- a) het niet bekend zijn van de eventuele erfgenamen. Het bekomen van het attest van erfopvolging vergt tijd.
- b) erfenissen die verworpen worden en waarbij De Mandel moet instaan voor de ontruiming. Ook hierdoor blijven de woningen langer leeg staan;
- c) erfenissen die aanvaard worden onder voorbehoud van boedelbeschrijving. In die gevallen treedt een notaris op. De opmaak van de boedelinventaris kan lang duren.

Hierdoor staan woningen langer leeg.

7.7.2 VROEGER VERHUURDE HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2016 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	te verhuren
Rumbeke	Zeger Maelfaitstraat 45 bus 4	Te verhuren nieuw project

Eind 2016 was 1 gemeenschapsruimte niet verhuurd, deze verhuuring werd door het OCMW Roeselare opgezegd in 2015. In afwachting van nieuwe verhuuring wordt deze ruimte gebruikt als opslagplaats. In het nieuwe project te Rumbeke, Zeger Maelfaitstraat is er één handelsruimte die nog verhuurd moet worden.

7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Straat	Te verkopen
Roeselare	Hammestraat 83	Te verkopen

Eind 2016 is er 1 onverhuurbare woning waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen en waar de procedure voor openbare verkoop lopende is.

7.7.4 ONVERHUURBARE WONINGEN MET BOUW-EN RENOVATIEWERKEN

Gemeente	Straat	Soort leegstand
ARDOOIE	Tulpenstraat 1	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 2	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 4	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 6	Herbouw - dossier in opmaak
DADIZELE	Begonialaan 30	Herbouw - start 6/3/2017
DADIZELE	Begonialaan 32	Herbouw - start 6/3/2017
DADIZELE	Begonialaan 34	Herbouw - start 6/3/2017
DADIZELE	Begonialaan 36	Herbouw - start 6/3/2017
DADIZELE	Begonialaan 38	Herbouw - start 6/3/2017
DADIZELE	Begonialaan 44	Herbouw - start 6/3/2017
DADIZELE	Begonialaan 46	Herbouw - start 6/3/2017
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 99	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 14	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 18	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 3	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 8	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 18	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 2	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 20	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 4	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 10	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 20	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 12	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 14	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 22	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 28	Herbouw - dossier in opmaak

Gemeente	Straat	Soort leegstand
HOUTHULST	Sint-Hubertuswijk 36	Herbouw - dossier in opmaak
KOEKELARE	Tuinwijk 1	Afbraak gepland 16/1/2017
KOEKELARE	Tuinwijk 3	Afbraak gepland 16/1/2017
KOEKELARE	Tuinwijk 5	Afbraak gepland 16/1/2017
KOEKELARE	Tuinwijk 7	Afbraak gepland 16/1/2017
KOEKELARE	Tuinwijk 9	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Eikenlaan 13	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Eikenlaan 16	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Wilgenlaan 18	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Wilgenlaan 20	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Bloemenstraat 4	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kattenstraat 217	ter beschikking gesteld aan vzw Rauwkost vanaf 1 oktober 2016 tem 31 december 2017
ROESELARE	Sparstraat 12	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 13	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 14	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 15	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 16	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 27	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 29	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 3	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 31	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 5	In uitvoering
ROESELARE	Sparstraat 7	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 10	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 11	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 12	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 18	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 20	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 5	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 7	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 8	In uitvoering
TORHOUT	Lijsterstraat 9	In uitvoering
TORHOUT	Zwaluwstraat 5	In uitvoering
TORHOUT	Zwaluwstraat 7	In uitvoering

Eind 2016 stonden er 60 woningen leeg die allemaal op de herbouwplanning staan. Dit betreft 1,26 % van het totaal patrimonium

7.7.5

VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardoonie	5
Beveren	2
Boezinge	2
Dadizele	8

Diksmuide	7
Esen	1
Gits	1
Handzame	4
Hooglede	2
Houthulst	7
Koekelare	5
Langemark	5
Ledegem	1
Lichtervelde	3
Meulebeke	2
Poelkapelle	2
Poperinge	7
Roeselare	43
Rumbeke	3
Staden	3
Torhout	11
Totaal	124

7.7.6 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/ APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2016 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Roeselare – Kokelaarstraat/Wortelstraat – 2 appartementen

7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

Roeselare, Groenestraat 224: 1 entiteit kantoor en 1 entiteit opslagplaats

7.9 DIVERSE STATISTIEKEN

7.9.1 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 1990 (NIEUWE WONINGEN EN MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
1990	144
1991	153
1992	122
1993	129
1994	170
1995	131
1996	127
1997	122
1998	142
1999	134
2000	143
2001	140
2002	108
2003	109
2004	110
2005	120

Jaar	Aantal
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165
2010	129
2011	195
2012	222
2013	216
2014	173
2015	242
2016	300

Op een patrimonium van 4.747 woningen, waarvan 4.673 verhuurd, zijn er 300 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gestegen van 5.49% in 2015 naar 6,42% in 2016.

7.9.2 TOEWIJZING VAN VRIJGEKOMEN OF NIEUWGEBOUWDE WONINGEN

Voor elke woning die vrij komt en opnieuw verhuurbaar is en voor elke nieuwgebouwde woning die verhuurbaar is, wordt er een toewijzingslijst opgemaakt. Deze lijst omvat alle kandidaat huurders die deze woning als keuze hebben opgegeven en rekening houdend met de absolute en optionele voorrangsregels, met de rationele bezetting en het inschrijvingsnummer.

Voor bestaande woningen werden in het verleden de eerste vijf kandidaat huurders die gunstig gerangschikt staan aangeschreven voor bezichtiging van de woning. Wegens de moeilijkheid voor toewijs worden er sedert 2012 tien gunstig gerangschikte kandidaat huurders aangeschreven.

Een kandidaat huurder heeft minimaal vijftien kalenderdagen de tijd om te reageren op de aanbodbrief.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of de kandidaat huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: bij de toewijzing wordt er vereist dat de echtscheidingsprocedure ingeleid is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld
 - De kandidaat-huurder die voor 1 januari 2008 ingeschreven is maar nog steeds in het wachtregister is geregistreerd moet op het moment van toewijzing geschrapt worden.
 - Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden bij toewijzing wordt aan de kandidaat-huurder een woning, die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangsregels.
- Toewijzen:
 - Inschrijvingsnummer
 - Rationele bezetting woning
 - Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.
 - Aanpassing voorrangsregels: optioneel en facultatief: deze liggen vast in het intern huurreglement.
 - Huurwaarborg:
 - Waarborgbedrag is verplicht 2 x de basishuurprijs met een te indexeren maximum van € 800. In 2016 bedroeg de maximum huurwaarborg € 930.

7.9.2.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN NIEUWE WONINGEN)

2016	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardoioe				1				1	1			1	4
Beselare		2	1								1	1	5
Beveren	1	1			1						3		6
Boezinge								1					1
Bovekerke													
Dadizele		2	1		1	1	2			1	2		10
Diksmuide	2	1	2	1	1	1	1		1		1	2	13
Emelgem	1							2	1				4
Esen			8	1	1	2			1				13
Gits		1											1
Handzame	1							1					2
Hooglede	1			1	1						1		4
Houthulst						1							1
Ichtegem					1		2	2	2			1	8
Kachtem		1											1
Keiem													
Klerken													
Koekelare					1	5	5		2			1	14
Kortemark													
Langemark		1							1	1			3
Ledegem							7	1	4				12
Lichtervelde			1	1			2		2	1			7
Merkem													
Meulebeke	3	1	2	1	1	1	1	2	1		1	1	15
Moorslede		1			1			1	1				4
Nieuwkapelle													
Oekene					1								1
Oostnieuwkerke	1	1		2	6	2	1		2	1	1		17
Oostvleteren						1					1	1	3
Oudenburg						1				1			2
Pervijze	1			1									2
Poelkapelle	2	2		2							1	1	8
Poperinge		2		2	1	1		2	2	1		3	14
Roeselare	8	36	27	9	6	11	16	7	25	9	16	18	188
Rollegem													
Rumbeke	1	10	13	14	15	19	2	7	4	4	1	2	92
Sint-Eloois-Winkel													
Staden				1		1			3		1	3	9
Torhout			2			1				2			5
Vladslo													
Vlamertinge													
Vleteren													
Watou													
Werken					1								1
Westrozebeke		1		1		1	1		1				5
Westvleteren													
Woumen													
Zarren	5	3	1	1	1	1		1			1	1	15
Zonnebeke	1	2	1		1	1						1	7
Zuidschote													
Totaal	28	68	59	39	42	50	40	28	54	21	31	37	497
%	5,6	13,7	11,9	7,9	8,4	10,1	8,0	5,7	10,9	4,2	6,2	7,4	100

In 2016 werden er 497 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een stijging tegenover 2015 met 40,8 %. De stijging is te verklaren door een groter aantal projecten die voor het eerst in 2016 verhuurbaar waren en de stijging van de rotatiegraad.

7.9.3 BEZETTING VAN DE WONINGEN

7.9.3.1 BEZETTING VOLGENS GEZINSGROOTTE

Gezinnen bestaande uit:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alleenstaande persoon	1669	1825	2022	2122	2177	2320
2 personen	1120	1140	1167	1165	1172	1251
3 personen	465	486	517	523	499	461
4 personen	256	290	280	288	296	289
5 personen	129	141	160	163	161	172
6 personen	72	61	58	49	57	57
7 personen	30	30	25	28	31	34
8 personen	8	11	14	12	10	8
9 personen en meer	7	7	7	7	4	6

50,46% van de huurders is alleenstaand en 27,22% zijn een gezin met 2 personen. Ruim 75% van de huurders betreft gezinnen met max. 2 personen. Het aandeel van de alleenstaande huurders is sedert de laatste 6 zes in stijgende lijn. Het aandeel van gezinnen met 2 personen blijft quasi status quo

7.9.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINGSTYPE

Gezinstype	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alleenstaande	1669	1825	2022	2122	2177	2320
1 Volwassene + bijwoner(s)	53	56	72	77	90	113
Eenoudergezinnen: a) 1 volwassene + kind(eren)	694	727	752	760	766	780
b) 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	66	76	89	101	109	127
Paar met kinderen: a) 2 volwassene + kind(eren)	531	547	546	549	547	515
b) 2 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	24	30	27	20	15	15
Paar zonder kinderen: a) 2 volwassene	708	722	734	718	696	720
b) 2 volwassene + bijwoner(s)	9	6	7	9	7	8
Totaal:	3754	3989	4249	4356	4407	4598

50,46% van de huurders is alleenstaand en 19,70% betreft éénoudergezinnen. Het aandeel van de alleenstaande huurders stijgt de laatste 6 jaar gestaag.

7.9.4 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW aan te spreken dat zich kan garant stellen voor deze waarborg.

De OCMW-klant / sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeen gespaard 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. De intrest wordt jaarlijks gekapitaliseerd. Sinds de wijzigingen van het KBSH in voege sedert 23 december 2013 is De Mandel verplicht om jaarlijks aan de huurder een overzicht te bezorgen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

7.9.4.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2016

huurwaarborgen	in 2016 nieuwe garantstellingen	totaal openstaande garantstellingen 31/12/2016	totaal aantal volledig gestort 31/12/2016
Affligem			1
Alveringem			1
Antwerpen			1
Anzegem			1
Ardoois		1	12
Brugge		1	
Diksmuide	9	42	14
Gent			1
Harelbeke			1
Hooglede	1	20	22
Houthulst	1	11	21
Ichtegem		1	5
Ieper			12
Ingelmunster		1	1
Izegem	1	2	10
Koekelare	2	4	19
Kortemark	1	13	10
Kortrijk			2
Langemark	5	20	42
Ledegem		18	15
Lichtervelde	3	7	29
Londerzeel			1
Menen		2	1
Merksplas			1
Meulebeke	5	13	38
Moorslede	4	10	30
Nevele			1
Nieuwpoort		1	
Oostrozebeke			1
Oudenburg	1	1	1
Poperinge	8	30	129
Roeselare	18	16	431
Staden			34
Tielt			3
Torhout		1	31
Veurne		1	
Veldegem			
Vleteren		1	4
Wielsbeke			1
Wingene		1	
Zonnebeke	1	10	17
Totaal	60	228	944

Afbetalingsplan voor huurwaarborgen:

Sinds 1 maart 2014 voorziet het KBSH de mogelijkheid om de kandidaat-huurder toe te laten om de huurwaarborg af te lossen over maximaal 18 maanden.

Voor de aflossing van de huurwaarborg, zijn volgende regels van toepassing::

- administratieve vergoeding van 12 euro
- de totale huurwaarborg is nu gelijk aan 2 keer de basishuur
- 1^{ste} afbetaling is minimum de reële huur en is te betalen voor aanvang van de huurovereenkomst
- het saldo van de huurwaarborg wordt lineair gespreid over 18 maanden (gelijke maandelijkse bedragen)
- de afbetaling wordt samen met de huur betaald
- als de maandelijkse betaling ontoereikend is, dan wordt eerst de huurwaarborg afgeboekt
- in de loop van de afbetalingstermijn is aflossen in 1 keer mogelijk
- het afbetalingsplan is een bijlage aan de huurovereenkomst

In 2016 hebben 29 huurders (tegenover 19 in 2015) gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg. Dit is een stijging van 52 % ten opzichte van 2015.

7.10 KANDIDAAT – HUURDERS

7.10.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Wie zich wil inschrijven in het register van kandidaat huurders moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De inschrijvingsvoorwaarden zijn:

1. Meerderjarig zijn.
2. Het geïndexeerd netto belastbaar inkomen van drie jaar geleden (referentiejaar) mag niet hoger zijn dan:
 - € 23 533 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
 - € 25 504 voor een alleenstaande gehandicapte;
 - € 35 298 en vermeerderd met € 1 973 per persoon ten laste voor anderen.

In 2016 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2013.

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. Hierop zijn bepaalde uitzonderingen voorzien.
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.

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 zijn er enkele wijzigingen het Kaderbesluit Sociale Huur en aan de inschrijvingsvoorwaarden aangebracht.

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

a) De eigendomsvoorwaarde

Kandidaat huurders die een "gedeeltelijke volle eigendom" hebben, voldoen niet meer aan de eigendomsvoorwaarde.

Er zijn hierop twee uitzonderingen:

- Een woning of bouwgrond die de kandidaat huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap kan toch inschrijven op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het huwelijk onherstelbaar ontworcht is.
- Een woning of bouwgrond die de kandidaat huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft (bv. schenking of erfenis) kan toch inschrijven op voorwaarde dat hij binnen het jaar na toewijzing van een sociale woning uit onverdeeldheid treedt.

De kandidaat huurder mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij of één van zijn gezinsleden een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

b) Afschaffing van de verhoogde inkomensgrenzen.

Voorgaande wijzigingen gaan per 1 maart 2017 in voege.

7.10.2 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2016 waren er 4 534 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2016 noteerden we in totaal 1 439 inschrijvingen waarvan 1 302 nieuwe kandidaat huurders en 137 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatie aanvragen zijn tegenover 2015 gedaald met 16,79%. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2015 een lichte daling (1 448 tegenover 1 439). Tegenover het aantal inschrijvingen in 2014 (=1 303) is er een stijging van 0,44%.

7.10.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT- HUURDERS 2016

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoorie	18	13	5	8	8	9	3	11	8	15	20	9
Beselare	4	9	7	7	6	10	3	3	4	5	5	5
Beveren	27	28	18	26	21	23	4	20	23	30	36	24
Bovekerke	4	6	3	4	5	8	2	4	3	5	4	5
Boezinge	4	8	1	2	2	4	0	5	3	1	2	2
Dadizele	5	6	4	6	3	8	2	3	4	10	6	7
Diksmuide	13	19	11	16	13	20	6	34	13	15	13	21
Emelgem	8	14	11	9	9	10	6	9	13	18	15	12
Esen	4	9	3	7	6	10	1	7	5	10	7	12
Gits	6	13	6	8	5	6	6	5	8	10	14	4
Handzame	12	13	3	5	3	10	2	5	14	10	9	2
Hooglede	14	15	8	10	7	13	9	10	10	12	20	8
Houthulst	9	8	2	5	5	6	2	4	7	11	5	5
Ichtegem	8	18	6	12	10	11	5	9	10	11	7	8
Jonkershove	5	9	3	2	1	5	2	3	3	6	3	5
Kachtem	8	10	12	6	7	7	6	5	15	13	12	6
Keiem	7	8	4	3	5	7	1	2	3	8	7	6
Klerken	5	9	2	1	2	4	1	4	6	6	3	5
Koekelare	6	17	6	6	3	12	6	11	10	6	7	8
Kortemark	13	17	3	7	8	10	2	9	12	11	9	5
Langemark	6	9	4	6	8	11	2	6	5	11	7	7
Ledegem	6	8	7	4	4	7	4	4	8	9	5	6
Lichtervelde	14	19	8	11	8	18	6	11	9	13	18	11
Merkem	5	6	2	2	2	8	3	3	2	9	5	5
Meulebeke	6	9	9	3	6	15	4	5	11	15	6	10
Moorslede	7	15	10	6	4	10	2	6	5	12	13	6
Nieuwkapelle	5	3	3	3	2	6	1	2	1	3	1	4
Oekene	15	18	9	23	10	9	3	11	15	16	21	12
Oostnieuwkerke	10	10	6	4	3	7	2	6	6	6	8	3
Oostvleteren	6	6	2	3	3	7	1	4	3	7	2	5
Oudenburg	5	6	4	5	10	5	3	7	3	5	6	8
Pervijze	5	6	3	3	3	10	1	3	1	6	5	6
Poelkapelle	3	4	5	5	6	10	2	5	2	11	6	6
Poperinge	13	12	7	7	7	17	3	8	8	13	10	14
Roeselare	44	76	41	55	54	51	17	54	51	73	78	47
Rollegem-Kapelle	5	7	4	5	4	5	3	2	5	10	4	6
Rumbeke	36	39	21	30	29	21	7	30	36	32	39	31
Sint-Elooiswinkel	6	7	5	3	2	5	3	3	5	9	5	4
Staden	15	17	8	7	5	12	5	10	11	9	14	7
Torhout	13	26	12	13	12	17	6	18	15	17	14	13
Vladslo	5	13	3	3	4	8	1	2	3	6	4	6
Vlamertinge	7	7	2	2	2	10	0	1	4	9	4	7
Watou	6	3	0	0	4	4	0	3	1	3	1	5
Werken	9	10	1	1	4	9	0	2	7	8	8	4
Westrozebeke	5	7	5	4	4	6	2	5	3	5	4	5
Westvleteren	6	6	1	2	3	5	0	3	4	5	1	4
Woumen	5	7	3	5	3	8	2	3	1	6	4	10
Zarren	10	15	4	3	4	11	3	4	12	9	8	5
Zonnebeke	4	12	10	8	11	14	2	8	6	8	9	8
Totaal	462	632	317	376	350	519	157	392	417	558	514	424
Totaal inschrijvingen	101	151	111	120	110	123	45	136	127	156	126	133
# mutaties	12	9	7	12	10	14	4	10	24	21	5	9

In 2016 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 120, in 2015 waren dit er 121 tegenover 108 in 2014. Dit maakt dat er tegenover 2015 een daling is met 0,83% en tegenover 2014 een stijging met 11,11%.

Aantal kandidaat huurders per gemeente.

Gemeente	Aantal
Ardoie	428
Diksmuide	564
Esen	224
Keiem	165
Nieuwkapelle	81
Pervijze	151
Vladslo	137
Woumen	150
Hooglede	433
Gits	292
Houthulst	235
Jonkershove	108
Klerken	126
Merkem	145
Ichtegem	389
Boezinge	175
Vlamertinge	179
Emelgem	389
Kachtem	227
Koekelare	307
Bovekerke	87
Kortemark	345
Handzame	247
Werken	159
Zarren	237
Langemark	277
Poelkapelle	214
Ledegem	276
Rollegem-Kapelle	205
Sint-Eloois-Winkel	181
Lichtervelde	520
Meulebeke	457
Moorslede	285
Dadizele	254
Oudenburg	266
Poperinge	438
Watou	90
Roeselare	1810
Beveren	902
Oekene	463
Rumbeke	1063
Staden	331
Oostnieuwkerke	218
Westrozebeke	150
Torhout	659
Sint-Henricus	149

Oostvleteren	129
Westvleteren	100
Zonnebeke	320
Beselare	181

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.

Deze vaststelling is niet nieuw. We merken dat vooral kandidaat huurders die reeds lange tijd ingeschreven zijn, niet of niet tijdig reageren op de toewijzingsbrief. Dat is veel minder voor recent ingeschreven kandidaat-huurders. Aangezien toewijzing gebeurt op basis van de inschrijvingsdatum en chronologisch gebeurt, kan de toewijs van een woning lang duren. Het is bovendien erg arbeidsintensief.

In een beperkt aantal gevallen is ook de huurprijs te hoog. Dat is vooral voor nieuwe en recente woningen. In die gevallen is de basishuur hoger waardoor ook de minimale huurprijs stijgt. Voor nieuwe of recente appartementen wegen de huurlasten op de te betalen huurprijs.

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 2016 werd het register van kandidaat -huurders niet geactualiseerd.



ORGANISATIE

8 ORGANISATIE

8.1 PERSONEEL

8.1.1 EVOLUTIE IN 2016

8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Noël Cornette	Loodgieter	Ontslag	28/10/2016
Evelyn Ferrest	Poetsvrouw	Ontslag	28/10/2016

8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Jaimy Cottenier	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	22/08/2016

8.1.1.3 JOBSTUDENTEN

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Emma Claeys	Dienst Tweezijdig	25/07/2016	02/09/2016
Jana Hoornaert	Dienst Verhuring en Verkoop	05/07/2016	23/09/2016

8.1.1.4 TIJDELIJKE TEWERKSTELLING (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Miguel Haeghedooren	Vervanging wegens ziekte en bevallingsverlof medewerkers dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	01/12/2014	30/09/2016
Céline Scheyving	Vervanging wegens bevallingsverlof medewerker dienst Gebouwenbeheer	23/05/2016	

8.1.2 PERSONEELSSAMENSTELLING

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Dedrie Roby	29/03/1963	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	03/08/1987	
De Weduwe Dieter	15/07/1967	Hoofd Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	voltijds	1	Bediende	01/07/1994	Ziek
Vulsteke Kris	16/02/1969	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/11/1995	
Verstraete Patricia	18/10/1972	Werftoezichter Bouwprojecten	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	04/07/1996	
Vlieghe Carl	18/01/1966	Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur	voltijds	1	Bediende	17/08/1998	
Ingels Koen	25/04/1970	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/06/2001	
Proot Nadine	07/10/1966	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	06/01/2003	
Sobry Bart	03/11/1980	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	08/09/2003	
Decoene Mario	27/10/1968	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Vanderperre Didier	01/11/1969	Schilder	voltijds	1	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	voltijds	1	Bediende	18/09/2006	
Vergote Friedel	06/10/1976	Medewerker Administratie en Financiën	deeltijds 4/5	0.80	Bediende	13/02/2008	
Binamé Elise	30/05/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/06/2008	
Bekaert Sophie	28/04/1970	Medewerker Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/09/2008	
Cardoen Carine	16/02/1964	Poetsvrouw	20 uren	0.50	Arbeider	12/01/2009	
Mistiaen Hanne	07/01/1985	Medewerker KIPO / verantwoordelijke Tweezijdig	voltijds	1	Bediende	12/01/2009	
Depreitere Sibille	24/06/1972	Medewerker Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	01/04/2009	
Boudry Patrick	02/01/1960	Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie	voltijds	1	Arbeider	01/07/2009	
Ver Eecke Bieke	08/07/1980	Medewerker Gebouwenbeheer / plaatsbeschrijvingen	voltijds	1	Bediende	03/09/2009	
Debakker Andy	16/01/1976	Hoofd Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	28/09/2009	
Bollaert Pascal	08/07/1980	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	
Chys Evelien	12/07/1982	Medewerker Administratie en Financiën	voltijds	1	Bediende	13/09/2010	
De Baecke Mirose	03/05/1958	Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	

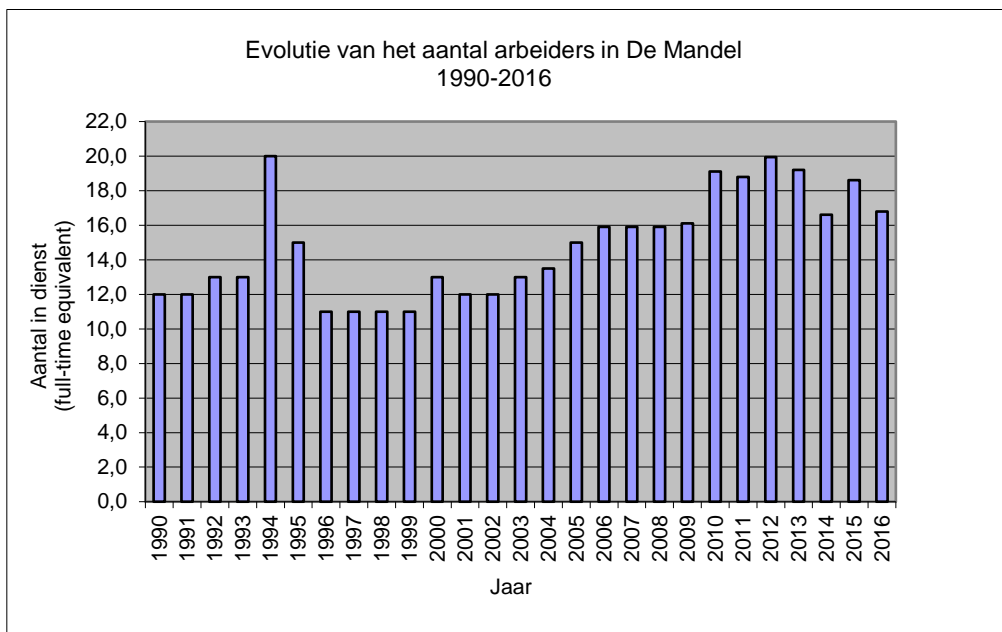
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	32 uren	0.80	Arbeider	11/10/2010	
Maertens Christ	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthooft Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
Delanghe Wim	11/04/1968	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	07/02/2011	
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	04/04/2011	
Rondelé Kris	25/04/1980	Schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	28/03/2011	
Cornette Noël	25/12/1965	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	16/05/2011	28/10/2016
Lefevre Heidi	20/04/1966	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
Vandeputte Tanja	17/11/1970	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	16/07/2012	
Vandewalle Dries	08/07/1978	Medewerker dienst Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	01/08/2012	
Vandenabeele Stefanie	07/04/1983	Directeur	voltijds	1	Bediende	04/09/2012	
Naessens Sammy	15/02/1983	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	14/01/2013	
Breyne Charlotte	30/08/1980	Onthaalmedewerker	voltijds	1	Bediende	28/01/2013	
Demaeght Brian	18/07/1988	Medewerker dienst Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/04/2013	
Wychowanok Christophe	25/05/1977	Elektricien	voltijds	1	Arbeider	18/08/2014	
Verbeke Charlotte	04/03/1988	Medewerker dienst Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	01/10/2014	
Saelen Rebecca	03/03/1984	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	03/11/2014	
Kevin Alleman	20/09/1982	Metser	voltijds	1	Arbeider	08/04/2015	
Ferrest Evelyn	30/01/1986	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	20/04/2015	28/10/2016
Jaimy Cottenier	04/03/1992	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	22/08/2016	
Totaal FTE:				45,70			

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

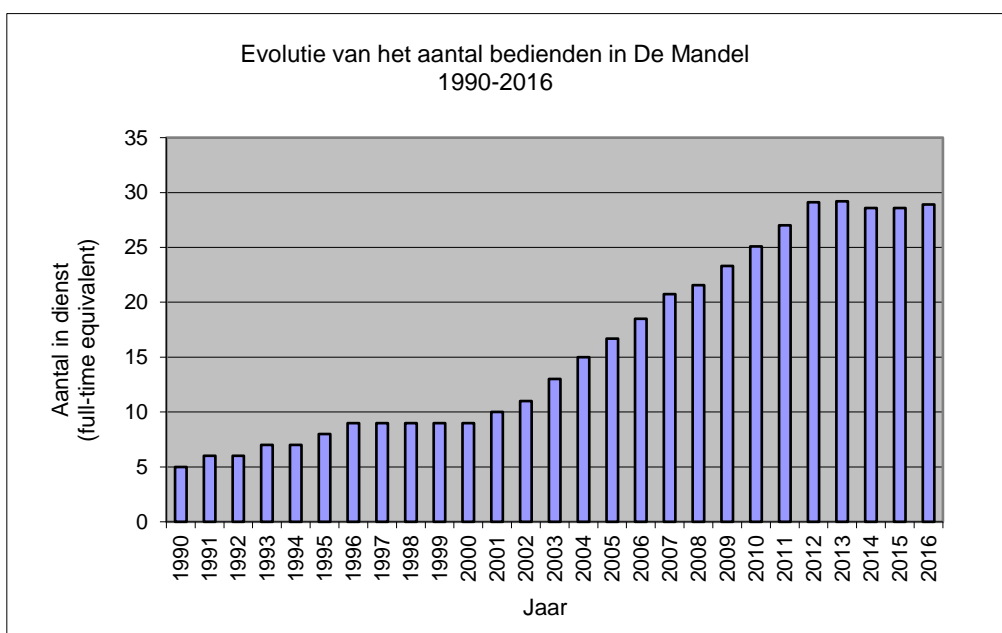
8.1.3

EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING

8.1.3.1 EVOLUTIE VAN HET AANTAL ARBEIDERS IN DE MANDEL 1990 – 2016



8.1.3.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEDIENDEN IN DE MANDEL 1990 – 2016



8.2 INFORMATICA

In 2016 werden 2 bijkomende vaste computers, één laptop en 13 schermen aangekocht, ter vervanging van bestaande toestellen voor een bedrag van € 4.479,25 (incl. btw).

Daarnaast werd nog een bijkomend toestel aangekocht voor storage van back-ups ter waarde van € 1.714,67 (incl. btw).

8.3 RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergaderde op:

- dinsdag 26 januari om 20 uur
- dinsdag 23 februari om 20 uur
- dinsdag 22 maart om 20 uur
- dinsdag 12 april om 20 uur
- dinsdag 24 mei om 20 uur
- dinsdag 28 juni om 20 uur
- dinsdag 27 september om 20 uur
- dinsdag 25 oktober om 20 uur
- dinsdag 22 november om 20 uur
- dinsdag 13 december om 20 uur

8.4 DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité vergaderde op:

- Dinsdag 5 januari om 14u30
- Dinsdag 19 januari om 14u30
- Dinsdag 2 februari om 14u30
- Dinsdag 16 februari om 14u30
- Dinsdag 1 maart om 14u30
- Dinsdag 15 maart om 14u30
- Dinsdag 5 april om 14u30
- Dinsdag 19 april om 14u30
- Dinsdag 3 mei om 14u30
- Donderdag 19 mei om 9 u30
- Dinsdag 7 juni om 14u00
- Dinsdag 21 juni om 14u30
- Dinsdag 12 juli om 14u30
- Maandag 22 augustus om 9u
- Dinsdag 6 september om 14u30
- Dinsdag 20 september om 14u30
- Dinsdag 4 oktober om 14u30
- Dinsdag 18 oktober om 14u30
- Donderdag 3 november om 9 u30
- Donderdag 17 november om 9 u30
- Donderdag 1 december om 9u30
- Dinsdag 13 december om 18u30

8.5 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31 december 2016 over volgend wagenpark:

nummerplaat	jaar	merk
AYL 670	2003	Opel Combo
SVG 242	2004	Citroën Berlingo
TIR 496	2005	Opel Movano
RFR 576	2006	Fiat Ducato
VRY 444	2006	Opel Combo
VRY 446	2006	Opel Combo
YKE 672	2008	Peugeot Partner
1 I 378	2008	Ford Transit
675 ASG	2009	Citroën C8
736 AUM	2009	Dacia Sandero
739 AUM	2009	Dacia Sandero
1 AIR 039	2011	Peugeot 206
1 AIR 050	2011	Peugeot 206
1 GDE 834	2013	Citroen Jumper
1 NDF 215	2016	Citroen Jumper

8.6 SOCIAAL VERSLAG

8.6.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel is gevestigd te Roeselare, Groenestraat 224. De burelen zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten
Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

8.6.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen in bepaalde gemeenten ook langs gaan op de zitdagen die door de medewerkers van De Mandel worden gehouden.

De zitdagen zijn in 2016 gehouden te:

- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdag van de maand tussen 15u15 en 16u30 in het gemeentehuis.
- Poperinge: laatste vrijdag van de maand tussen 14u00 en 15u00 in het Sociaal Huis, Veurnestraat 22 en tussen 15u15 en 16u00 in het buurthuis Korenbloemweg 3 (Bellewijk).
- Torhout: eerste woensdag van de maand tussen 10u00 en 11u30 in het stadhuis.

In 2016 telden we 112 raadplegingen op de diverse zitdagen (tegenover 96 in 2015).

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 58 personen of gemiddeld 6 personen per zitdag (tegenover 57 in 2015).

Op de zitdag te Langemark-Poelkapelle waren er 15 raadplegingen of een gemiddelde van 1 raadpleging per zitdag (tegenover 21 in 2015).

Op de zitdag te Torhout kwamen er in 39 personen of gemiddeld 3 per zitdag (tegenover 25 in 2015). Deze sterking stijging kan verklaard worden door het feit dat de zitdag nu doorgaat in het vernieuwde stadhuis en op een tijdstip waarop de gemeentelijke diensten open zijn.

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	2	1	1				
Februari	7	2	2		1		2
Maart	GEEN ZITDAG						
April	10	6	1		2		1
Mei	3				3		
Juni	7	3	1		3		
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	8	6	1		1	1	1
September	6	2	1		1	1	1
Oktober	9	4	3	1	1		
November	6	4	2				
December	GEEN ZITDAG						

8.6.2.2 ZITDAG LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	2	2					
Februari	2	2					
Maart	0						
April	1	1					
Mei	3	2	1				
Juni	1				1		
Juli	0						
Augustus	1	1					
September	0						
Oktober	2	1	1				
November	GEEN ZITDAG						
December	3	2	1				

8.6.2.3 ZITDAG TORHOUT (LAATSTE DINSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	3	3					
Februari	4	2	2				
Maart	0						
April	2	2					
Mei	5	3			1		1
Juni	6	6					
Juli	3	2	1				
Augustus	4	4					

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
September	0						
Oktober	8	6			1	1	
November				GEEN ZITDAG			
December	4	4					

8.6.2.4 EVOLUTIE VAN DE RAADPLEGINGEN

Jaar	Aantal
------	--------

1999	192
------	-----

2000	202
------	-----

2001	212
------	-----

2002	234
------	-----

2003	295
------	-----

2004	292
------	-----

2005	308
------	-----

2006	264
------	-----

2007	319
------	-----

2008	373
------	-----

2009	272
------	-----

2010	249
------	-----

2011	244
------	-----

2012	180	=> de zitdagen van Diksmuide, Lichtervelde en Staden zijn overgenomen door Woonwinkel West en de Woondienst
------	-----	---

2013	109
------	-----

2014	88
------	----

2015	96
------	----

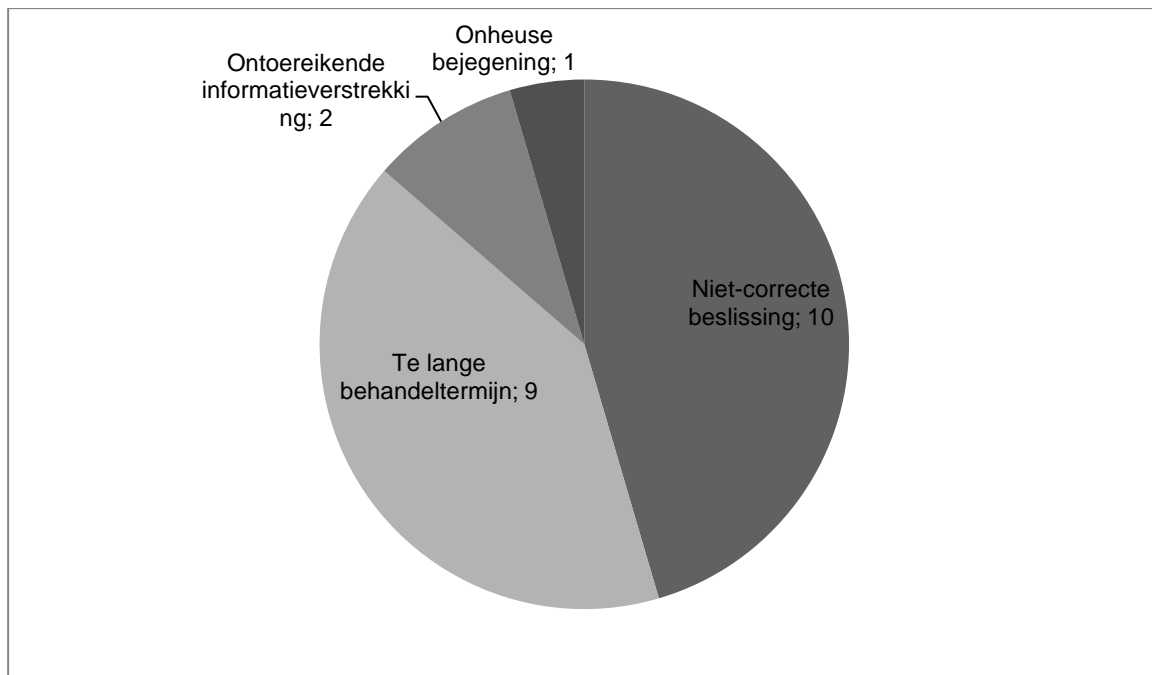
2016	112
------	-----

8.7 KLACHTENBEHANDELING

8.7.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2016 werden 22 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. In 2015 behandelde De Mandel 24 klachten.

8.7.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



5 klachten kwamen van (nieuwe) huurders die niet tevreden waren met het resultaat van de herstellingen na het betrekken van de woning. Bij instap in een woning zijn bepaalde zaken nog niet in orde. De plaatsbeschrijver neemt de staat van de woning op en noteert wat er wel en niet hersteld zal worden. Gezien de herstellingswerken soms erg divers zijn, komen verschillende aannemers langs. In bepaalde gevallen voerde een aannemer een opdracht slechts deels uit, hierbij werden de werken intern als uitgevoerd genoteerd, terwijl er bepaalde punten open bleven staan. Na contact met aannemer was het mogelijk om dit recht te zetten. Andere zaken worden opgenomen in de plaatsbeschrijving, maar worden niet hersteld. Sommige nieuwe huurders vinden dit een spijtige zaak en zien de verfraaiingswerken liever wel uitgevoerd. Hierin is het belangrijk om duidelijk te communiceren dat de werken niet uitgevoerd worden en dat er bij einde van de verhuring rekening gehouden zal worden met de staat van de woning op moment van uittrede. In één geval stond De Mandel een huurprijsvermindering toe, gezien de woning onvoldoende in orde was bij instap. Bij nieuwbouwwoningen is er een voorlopige oplevering. Na instap krijgen bewoners een maand de tijd om alle defecten door te geven aan de verantwoordelijke werftoezichter. Bij één van de klachten diende de nieuwe bewoner de fiche laattijdig in. Toch ging de aannemer nog ter plaatse om bepaalde zaken uit te voeren. Enkele jaren later gaf huurder nog bepaalde zaken door die toen niet afgewerkt werden. De Mandel ging opnieuw langs en voerde de herstellingswerken op eigen kosten uit.

1 huurder gaf aan dat zijn klacht onvoldoende opgevolgd werd. Het onderhoud van de tuin is wel eens vaker de oorzaak van een burenruzie. Vanuit De Mandel bekijken we in dergelijke gevallen de situatie ter plaatse en doen we de nodige vaststellingen. In een welbepaald geval stelden we vast dat de tuin goed onderhouden was, echter zou de nieuwe huurder de haag nog scheren. Dit werd ook overgemaakt aan de klagende buur. Klager bleek toch niet gelukkig met de uitkomst. Hierop bracht De Mandel de burensamen, waar we tot een compromis gekomen zijn.

3 huurders trokken aan de alarmbel toen bleek dat hun vragen tot herstel niet ingelost werden. In 2 gevallen stellen huurders dat De Mandel na verschillende meldingen barsten in muur, plafond, ... niet komt herstellen. Steeds kwamen techniekers van De Mandel ter plaatse en stelde men vast dat het om zettingsvoegen ging die geen gevaar vormen voor de stabiliteit van het gebouw. Herstel zou louter gedaan worden voor het uitzicht, waarbij de kans bestaat dat de voeg na enkele maanden terug zichtbaar wordt. Een andere huurder gaf aan dat de oprit toe is aan herstelling. Om dergelijke structurele werken uit te voeren willen we vanuit De Mandel vermijden dat enkel de mondige huurders aan bod komen. Vaak is het zo dat er niet 1 oprit hersteld moet worden, maar dat een ganse rij woningen toe is aan een nieuwe oprit. Hieraanleg van een oprit zien we steeds in een groter geheel, waarbij we ook bekijken of er nog andere zaken vernieuwd moeten worden. Bovendien wordt renovatie van één woning nooit apart gezien, maar worden alle woningen die in dezelfde fase gebouwd werden geëvalueerd.

2 keer ontvingen we vraag tot informatie van de Vlaamse Ombudsdienst. Hierin werd de klacht geregistreerd, maar was alles uitgeklaard na uitvoerige motivatie van onze kant. Het betrof 2 huurders die melding gemaakt hadden over huurfraude in de vorm van niet-aangegeven bijwoners. Als De Mandel een vermoeden heeft dat een huurder iemand laat bijwonen zonder ons daarvan in kennis te stellen, dan nodigt De Mandel betreffende huurder uit op kantoor en wijst De Mandel huurder op zijn/haar plichten. In één geval ging het om een vader die zijn dochter toeliet tot zijn woning. De dochter terroriseerde de ganse buurt, maar vader wilde de dochter niet in de kou laten staan. Uiteindelijk verliet de dochter de woning. In een ander geval ging het om mantelzorg. Huurder bezorgde ons hiervan de nodige bewijzen.

2 huurders gaven aan dat een vochtprobleem door opstijgend vocht hersteld moest worden door De Mandel. In dergelijke gevallen zal De Mandel de muren van de woning injecteren. In één geval kon De Mandel de herstellingswerken niet uitvoeren, doordat de woning van huurder te vol stond. Na tussenkomst van de burgemeester en De Mandel zorgde de huurder ervoor dat het meubilair toch verschoven kon worden, zodat bevoegde aannemer de werken kon uitvoeren. Bij een andere huurder was het moeilijk om contact te krijgen. Familie klaagde De Mandel aan dat zij de herstellingswerken weigerde uit te voeren. Uiteindelijk lukte het om met familie een afspraak te maken bij huurder. Het vochtprobleem werd echter niet enkel gecreëerd door opstijgend vocht, maar ook door gedrag van de huurder. Na uitvoering van de werken door De Mandel, installeerden we een bouwdroger en gaven we concrete tips over goede verluchting van de woning om vochtproblemen door condens in de toekomst te voorkomen.

2 huurders stelden zelf een aannemer aan om nodige herstellingen in hun woning te laten uitvoeren. De huurders kwamen achteraf met de factuur naar De Mandel. De Mandel hanteert het principe dat De Mandel steeds de opdrachtgever moet zijn om herstellingswerken uit te voeren. Huurders waren niet tevreden met het antwoord en stapten naar de klachtenbehandelaar. Achteraf facturen terugbetalen bleek niet mogelijk. Zelfs al stellen huurders een defect vast buiten de kantooruren, dan is De Mandel bereikbaar via een meldkamer en kan er steeds hulp verleend worden voor dringende herstellingen. Huurders werden ingelicht over de correcte procedure en kregen info over het ZieZO-zakboek.

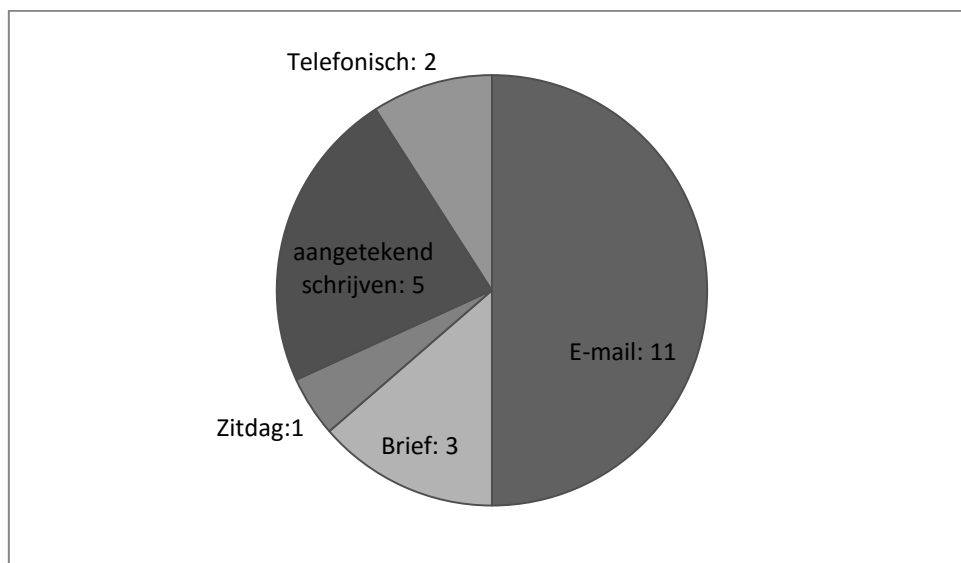
2 huurders meldden dat de herstelling aan hun CV-ketel uitbleef. Na contact met de onderhoudsfirma bleek het probleem te liggen bij de lange leveringstermijn van de wisselstukken. Hierin was een goede communicatie met onze onderhoudsfirma en de huurders noodzakelijk. Doordat er te veel verschillende types aan CV-ketels zijn, moeten wisselstukken op maat en vraag besteld worden. De levertermijn loopt in specifieke gevallen op. In beide gevallen zocht De Mandel samen met de onderhoudsfirma mee naar een zo snel mogelijke oplossing.

1 appartementsbewoner gaf aan te weinig geïnformeerd te zijn door De Mandel over het poetsen van de gemeenschappelijke delen. In het appartementsgebouw was de poetsvrouw ziek gevallen en werd dit niet telkenmale gecommuniceerd aan de huurders. De verantwoordelijke poetsvrouw gaf aan snel weer op te starten, en zeker zodra ze beter was. Achteraf bleek de poetsvrouw langer afwezig, dan aanvankelijk verwacht. Als onmiddellijk duidelijk is dat een poetsvrouw langere periode ziek zal zijn, dan wordt meteen een externe poetsfirma aangesteld. Echter was dit in betreffend geval niet duidelijk, waardoor we niet meteen een poetsfirma opdracht gaven om op te starten. In concreet geval hebben we de appartementsbewoners correct geïnformeerd en werd uiteindelijk een poetsfirma aangesteld. In de overige casussen betrof het huurders die vonden dat de herstellingen langer op zich lieten wachten, dan men aanvankelijk verwacht had. De reden voor uitstel van bepaalde herstellingswerken is divers:

- Gegroepeerde herstellingen – vb. huur van hoogtelift, ...
- Minder prioritaire herstellingen – vb. in verlofperiodes worden enkel hoogdringende herstellingen opgenomen.

Huurders die klachten hadden, werden geïnformeerd over de datum, waarop de herstelling zou gebeuren. Bij de opsomming van klachten werden ook herstellingen gemeld die niet ten laste van De Mandel zijn. Toch wil huurder de herstelling liever uitgevoerd zien door De Mandel. In specifiek geval wenste huurder herstel aan behang laten uitvoeren door De Mandel. Echter wordt dit gedekt door de inboedelverzekering van de huurder en komt de brandverzekering hierin niet tussen. Hierin is het belangrijk om transparant te communiceren en te verwijzen naar de juiste verzekering of door te verwijzen naar het ZieZO-boek, waarin duidelijk vermeld staat wat ten laste van de huurder valt en wat ten laste van De Mandel.

8.7.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



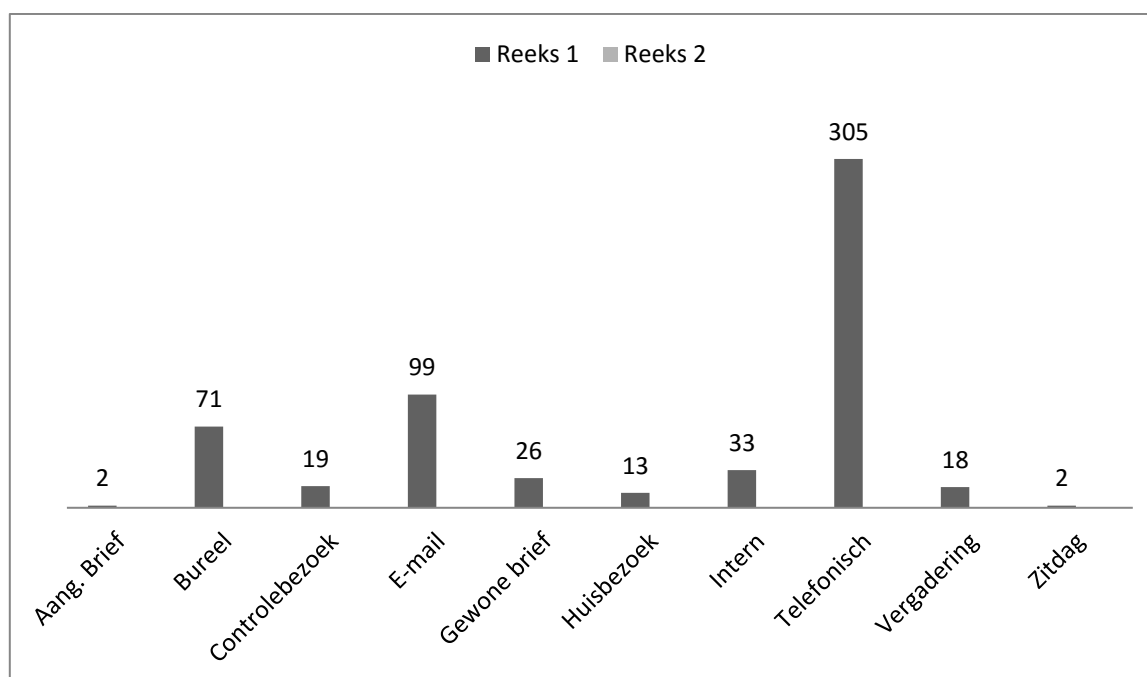
8.7.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ..)

Regelmatig melden huurders klachten over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Tweezijdig. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een conflict op te lossen. Indien de klager zelf geen bereidheid toont om aan het probleem te werken, wordt meegedeeld dat De Mandel niet tussenkomt. Bij een terechte klacht worden overlastveroorzakers door De Mandel op hun plichten gewezen verwijzend naar het huurcontract. Hierbij probeert De Mandel hen zoveel mogelijk door te verwijzen naar eventuele begeleidende diensten.

De samenwerkingsovereenkomsten met CAW-Centraal-West-Vlaanderen en CAW-Noord-West-Vlaanderen sinds januari 2013, werden ook in 2016 verdergezet. De samenwerking is er gekomen naar aanleiding van extra middelen die Minister Vandeurzen voorzien heeft om het aanbod van preventieve woonbegeleiding door de CAW's verder uit te breiden. Met de CAW-woonbegeleiding wil men uithuiszetting van sociale huurders voorkomen die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Sinds 2013 kan De Mandel CAW-woonbegeleiding opleggen. Weigert de huurder de woonbegeleiding, dan wordt de uithuiszettingsprocedure onmiddellijk opgestart. De woonbegeleiding is aanklappend en richt zich tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en de mogelijkheden van de huurder.

In 2016 werden 588 nieuwe klachten geregistreerd. In vergelijking met 2015 – 535 klachten, 2014 – 424 klachten en 2013 – 381 klachten stellen we vast dat het aantal klachten jaarlijks blijft stijgen. Hier bovenop werden nog 93 klachten uit 2015 verder opgevolgd in 2016. In totaal werden dus 681 klachten behandeld in 2016. 314 van deze behandelde klachten speelt zich af in een appartementsgebouw.

8.7.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



8.7.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE T.O.V. HINDER

Van de 588 geregistreerde klachten handelen 86 klachten over huurfraude, iets minder dan in 2015. In 17 gevallen ging het niet louter om huurfraude, maar was er tevens sprake van burenhinder. Om deze meldingen van huurfraude te behandelen, beschikt De Mandel nog steeds over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Hier proberen we vaak samen te werken met wijkagenten die niet-bewoning wel officieel kunnen vaststellen. Op basis van meterstanden is het eventueel ook mogelijk om niet-verbruik te bewijzen, SHM's hebben echter geen toegang tot deze gegevens. Dossiers over onwettige bijwoners zijn nog moeilijker te behandelen. Bij meldingen worden de hoofdhuurders naar bureel geroepen voor een gesprek, zodat de situatie rechtgezet kan worden. Een goed gesprek met de hoofdhuurder leidt veelal tot een rechtzetting van het dossier. Bij een afwijking van de gezinssamenstelling moeten we echter niet steeds uitgaan van kwade trouw van de huurder. Pas als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast, kan De Mandel de huurprijs wijzigen of andere maatregelen nemen.

8.7.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten handelt over een combinatie van hinderlijkheden. Het gaat hier steeds over één of andere vorm van burenhinder of slecht onderhoud van de woning. De hieronder weergegeven percentages worden vergeleken met het totaal aantal sociale klachten (519), waar dus geen sprake is van huurfraude.

8.7.2.3.1 SOORTEN HINDER

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	136	26%
Lawaai + geweld/bedreiging	18	3%
Lawaai + reuk + vuilnis	25	5%
Geweld/bedreiging	23	4%
Pesterijen	79	15%

Soort hinder	Aantal	Percentages
Schade	27	5%
Reuk + vuilnis	211	41%

8.7.2.3.2 DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2016 heeft De Mandel 15 nieuwe dossiers aangemeld bij het CAW. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning.

In 12 gevallen stelde De Mandel ernstige verwaarlozing van de woning vast. De woonbegeleiding van het CAW was in deze gevallen aanklampend en richtte zich tot het ondersteunen en trainen van de woonvaardigheden. In bepaalde gevallen installeerde het CAW bijkomende hulp, zodat ook op lange termijn een verwaarlozing van de woning voorkomen kan worden. Daar waar de begeleiding reeds beëindigd werd, kunnen we vaststellen dat de doelstellingen volgens het begeleidingscontract steeds behaald werden.

De Mandel gaf nog 1 dossier door waar er sprake was van burenhinder en geurhinder door overmatig roken. Hier aanzagen de burens de hinder als bijzonder ernstig en zwaarwichtig, waardoor een normale bewoning niet meer mogelijk was. Als sociale huisvestingsmaatschappij ziet De Mandel het als haar plicht om een rustige woonomgeving te creëren ten opzichte van de buurtbewoners. Als ook de leefbaarheid van de buurt ernstig aangetast blijft na de aanmelding, dan wordt de procedure tot uithuiszetting opgestart.

In één specifiek geval stond De Mandel een nieuwe verhuuring toe onder voorwaarde dat de nieuwe huurders een begeleiding aanvaardden door het CAW en het OCMW. Het betrof ex-huurders van De Mandel die in vorige gezinssamenstellingen schulden hadden opgebouwd en gekend waren om burenhinder die toen veroorzaakt werd. Hier was De Mandel van mening dat het jonge koppel een nieuwe kans verdiende, dit echter onder strikte voorwaarden.

Naar aanleiding van petitie van burens tegen pesterijen van een bepaald gezin meldde De Mandel nog één dossier aan bij het CAW. Bemiddeling door de wijkagent en De Mandel bracht namelijk geen einde aan de voortdurende klachten.

In 2016 werden 25 intensieve begeleidingsdossiers opgevolgd door het CAW.

8 dossiers werden op het einde van het traject positief geëvalueerd door De Mandel en het CAW.

In 2 gevallen kon de begeleiding niet opgestart worden. Een eerste begeleiding werd niet gestart gezien er geen basis gevonden kon worden om de begeleiding op te starten. Er heerste in dit geval een burenruzie, waarbij de buurt zich gekeerd had tegen één gezin. Door tijdelijke tussenkomst van het CAW en De Mandel zijn de burens rustiger geworden en kunnen ze op een normale manier naast elkaar wonen. In een ander dossier startte het CAW de begeleiding niet op wegens onbereikbaarheid van de huurder. Meer dan 2 maanden probeerde het CAW op verschillende manieren contact te krijgen met huurster in kwestie. Hier startte De Mandel de uithuiszettingprocedure op.

Eén persoon verhuisde na een jaar van moeizame CAW-begeleiding spontaan naar een andere woonst buiten het patrimonium van De Mandel.

2016 werd afgesloten met 15 op te volgen dossiers door het CAW.

Een overzicht van begeleidingen in 2016:

Gemeente	Reden	Aanmelding	Einde	Duurtijd	Eindevaluatie
Beveren	Slecht onderhoud	14/10/2016			
Dadizele	Slecht onderhoud	06/08/2015	19/10/2016	14mndn	Positief
Diksmuide	Slecht onderhoud, burenhinder	14/04/2015			
Diksmuide	Slecht onderhoud	06/01/2016			
Hoogdele	Slecht onderhoud, onbereikbaar	12/02/2016			

Gemeente	Reden	Aanmelding	Einde	Duurtijd	Eindevaluatie
Hooglede	Geurhinder, burenhinder	24/10/2016			
Hooglede	Start huurcontract onder voorwaarden	15/12/2016			
Langemark	Burenhinder	09/03/2016	04/05/2016	2 mnd.	Niet opgestart
Ledegem	Slecht onderhoud	10/07/2015	12/10/2016	15 mnd.	Positief
Lichtervelde	Slecht onderhoud	10/05/2016	12/07/2016	2 mnd.	Negatief
Meulebeke	Slecht onderhoud	21/11/2016			
Moorslede	Slecht onderhoud	26/02/2016			
Poperinge	Slecht onderhoud, burenhinder	21/01/2015	20/09/2016	20 mnd.	Positief
Poperinge	Slecht onderhoud	16/12/2015	09/06/2016	7 mnd.	Positief
Roeselare	Burenhinder, slecht onderhoud	23/02/2015	26/09/2016	19 mnd.	Positief
Roeselare	Burenhinder, slecht onderhoud	25/03/2015	04/03/2016	12 mnd.	Einde verhuring
Roeselare	Slecht onderhoud woning	10/06/2016			
Roeselare	Slecht onderhoud woning	25/03/2016	16/12/2016	9 mnd.	Positief
Roeselare	Slecht onderhoud	20/06/2016			
Roeselare	Slecht onderhoud	22/06/2016			
Roeselare	Slecht onderhoud	14/09/2016			
Roeselare	Slecht onderhoud	11/10/2016			
Torhout	Slecht onderhoud	27/03/2014	04/03/2016	24 mnd.	Positief
Torhout	Burenhinder	03/11/2015			
Zarren	Slecht onderhoud, burenhinder	07/11/2016			

8.8 TWEEZIJDIG

8.8.1 HUURDERSADVIESRAAD

8.8.1.1 ADVIES 2016

Met de huurdersadviesraad wil De Mandel de stem van de huurders structureel verankeren in de werking van De Mandel. Een goede communicatie op maat van de huurders blijft een stokpaardje voor de huurdersadviesraad. In 2016 nam de huurdersadviesraad naar jaarlijkse gewoonte de informatiebrochure voor de huurders door en gaf adviezen op de inhoud en het ontwerp van de brochure. Daarnaast werd ook een folder over het thema 'huurlasten' ontworpen, waarbij de huurdersadviesraad haar input gaf.

In 2016 boog de huurdersadviesraad zich vooral over de vraag welke thema's De Mandel zeker moet opnemen in een nieuw reglement van inwendige orde. De huurdersadviesraad kwam al snel tot besluit dat het huidige reglement verouderd is. De adviesraad kwam tot een standpuntbepaling door zich een jaar lang te verdiepen in het thema. De huurdersadviesraad werkte zich in in het thema door een vergelijkende studie te maken van de reglementen van andere bouwmaatschappijen. Aan de hand van deze studie kon er in discussie getreden worden tijdens de bijeenkomsten en werd duidelijk waar de meningen grondig verschilden. Door meer dan 200 huurders te bevragen over zeer specifieke thema's kon rekening gehouden worden met de mening van een grotere groep huurders. Het advies werd gebaseerd op de resultaten van deze enquête. De huurdersadviesraad legde het advies voor aan de raad van bestuur van 13 december en hoopt dat er hiermee een reglement kan ontstaan dat zowel

gedragen kan worden door de huurders, als door De Mandel. Het nieuwe reglement zal begin 2017 gefinaliseerd worden.

8.8.1.2 BIJENKOMSTEN 2016

12 januari

- Antwoord raad van bestuur advies 2015
- Evaluatie visitatie
- Aanzet thema 2016 'Reglement van inwendige orde'

11 april

- Vergelijkende studie 'Reglement van inwendige orde' in andere maatschappijen
- Voorbereiding daguitstap

3 mei

- Studiedag Oostende – bezoek wijk van De Oostendse Haard



6 juni

- Opstellen bevraging rond thema 'Reglement van inwendige orde'
- Advies rond ontwerp huurdersbrochure
- Advies gemeenschappelijke wasmachine in appartementsgebouwen

28 september

- Bespreking resultaten bevraging
- Besluitvorming advies

1 december

- Voorstelling definitief advies

- Aanzet nieuw thema 2017 'verhuisbegeleidingsplan'
- Advies folder huurlasten

8.8.1.3 LEDEN 2016

In 2016 ging het achtste werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 19 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, André Xavier, Bello Bozena, Debruyne Jacky, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Degraeve Gilbert, Desmet Freddy, Deswarte Nicole, Huyghe Ludo, Jacques Dorothea, Lepoutre Roger, Rassalle Annick, Reyngaert Laurette, Six Donald, Vandevoorde Lucien, Van Gelder Wilfried, Verhaegen Hortense.

Lepoutre Roger stelde zich in september voor als nieuw lid voor de huurdersadviesraad.

In de loop van 2016 stopten enkele leden van de huurdersadviesraad dit om zeer diverse redenen.

- Deswarte Nicole, Jacques Dorothea en Reyngaert Laurette konden zich niet meer vrijmaken om de bijeenkomsten bij te wonen en gaven om die reden hun ontslag.
- Six Donald kocht in juli zijn woning als zittende huurder aan en kwam als eigenaar niet meer in aanmerking om in de huurdersadviesraad te blijven zetelen.

In 2016 namen wij met spijt in het hart ook afscheid van André Xavier. Begin 2016 vernamen wij van Xavier dat hij erg ziek geworden was. In juli kregen wij het bericht dat hij in alle rust gestorven was.

Eind 2016 riep De Mandel huurders op om zich kandidaat te stellen voor de huurdersadviesraad. Begin 2017 worden nieuwe leden geworven, zodat we met een nieuwe samengestelde groep aan de slag kunnen om ook in 2017 de stem van de huurders te laten horen in De Mandel.

8.8.2 HET INFORMATIEBELEID

In 2016 werd de 13^e editie van de huurdersbrochure gedrukt. Deze brochure is in de loop der jaren sterk geëvolueerd, maar bleef een brochure voor en door huurders. De brochure kwam opnieuw tot stand door de vrijwillige samenwerking van bepaalde huurders en de huurdersadviesraad. Een belangrijk artikel dat aanbod kwam in deze brochure draaide rond het visitatierapport. Daarnaast kwamen ook de meer traditionele onderwerpen naar voor die alle huurders aanbelangen.

Daarnaast volgde een vernieuwde druk van de gele brochure voor de kersverse huurder. De brochure biedt praktische informatie over De Mandel en over de rechten en plichten van huurders. Op het einde van de brochure vinden de nieuwe huurders een handige TO DO-lijst bij een verhuis.

Naar aanleiding van het antwoord van de raad van bestuur op het advies van de huurdersadviesraad volgde ook de druk van een folder die extra info bevat over de huurlasten. Deze folder wordt in 2017 verspreid naar alle huurders en wordt ook afgegeven aan nieuwe huurders bij de contractbespreking.

8.8.3 MELDPUNTEN

8.8.3.1 WERKING

De laatste jaren bleef het aanbod aan appartementen binnen De Mandel spectaculair stijgen. Algemeen gekend is dat de beheersinspanningen en de collectieve vragen bij appartementsbewoners een grotere begeleiding vereisen. Om deze reden heeft De Mandel ervoor geopteerd om in de grotere appartementsgebouwen een meldpunt aan te stellen. Deze meldpunten nemen de verantwoordelijkheid op zich om zaken over de gemeenschappelijke delen door te geven aan De Mandel. De meldpunten kunnen bij de dienst Tweezijdig terecht om kleine en grote problemen aan te kaarten. Op deze manier wenst De Mandel het woongenot voor de appartementsbewoners te vergroten.

Om de meldpunten voldoende bij te staan worden ze driemaal per jaar bijeengeroepen. Niet alleen om informatie te krijgen van De Mandel, maar ook om eigen ervaringen uit te wisselen.

Vrijdag 19 februari

- Info rond LED-lampen waarom en waar
- Info gemeenschappelijke delen

Vrijdag 8 juli

- Info rond de huurlasten
- Info over nieuwe onderhoudscontracten voor de lift
- Algemene zaken rond verlof

Vrijdag 9 december

- Praktische zaken rond de bedeling van zout
- Nieuwe wetgeving rond collectieve verwarmingen
- Feedback folder huurlasten
- Brandveiligheid in appartementsgebouwen
- Kerstverlof

8.8.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

In 2016 waren 26 meldpunten actief in verschillende appartementencomplexen, nl.:

GEMEENTE	Meldpunt	Gebouw
Houthulst	Casier Noel	Broeders Xaverianenstraat
Izegem	Desmet Julien	Prinsessestraat
Kortemark	Dhoop Herna	Markt
Lichtervelde	Bourgeois Sophie	Statiestraat
Meulebeke	Verholle Godelieve	Pittemstraat
Meulebeke	Defour Paul	Zeveneiken
Poperinge	Vandevoorde Lucien	Engelstraat
Poperinge	Faes Uriel	Gr. Vramboutplein
Roeselare	Lefevere Emiel	Ardooiesteenweg
Roeselare	Adyns Monique	Brugsesteenweg
Roeselare	Giordo Maité	Collievijverpark
Roeselare	Callewaert Luc	H. Consciencestraat
Roeselare	Phlypo Marnik	Kattenstraat
Roeselare	Brouckaert Marian	Kokelaarstraat
Roeselare	Dedeurwaerder José	Mandellaan
Roeselare	Craeymeersch Marleen	Meensesteenweg
Roeselare	Verbrugghe Marc	O.L.Vrouwestraat
Roeselare	Lapeire Chris	Rumbeeksesteenweg
Roeselare	Vanhulle Johan	St-Amandsstraat
Roeselare	Feys Norbert	St-Elooisplein
Roeselare	Dereux Lina	Wortelstraat
Rumbeke	Demeyere Jo	Knokuilstraat
Rumbeke	Vanzielegheem Omer	St-Rochusstraat
Rumbeke	Stragier Marc	Zeger Maelfaitstraat
Staden	Vermeersch Paul	De Carninstraat
Torhout	Descheemaecker Erik	Lichterveldestraat

In de loop van 2016 namen 6 nieuwe meldpunten de verantwoordelijkheid op zich om op te treden als tussenpersoon voor De Mandel en de huurders van het appartementsgebouw. Giordo Maité werd aangesteld na het overlijden van Eddie Gheskiere. Callewaert Luc nam de plaats in van Marina Werckbrouck die verhuisde. Brouckaert Marian en Dereux Lina vormen een team als meldpunt voor het nieuwe appartementsgebouw in de Kokelaarstraat-Wortelstraat. Demeyere Jo is het meldpunt voor het nieuwe appartementsgebouw in Rumbeke in de Knokuilstraat en Stragier Marc voor de nieuwe appartementsblokken in de Zeger Maelfaitstraat.

8.8.4.1 BEWONERSVERGADERING NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUWEN

De dienst Tweezijdig wil duidelijk communiceren op maat van de huurders. Om correcte informatie te geven op het juiste moment stelt De Mandel dat het belangrijk is om bij ingebruikname van een appartementencomplex 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 laat De Mandel de bijeenkomsten steeds doorgaan in of in de nabijheid van het appartementsgebouw.

In 2016 vonden de bewonersbijeenkomsten plaats in volgende appartementsgebouwen:

- 12/05/2016 – Mgr. Eugene Laridonstraat te Roeselare
- 08/06/2016 – Zeger Maelfaitstraat te Rumbeke
- 28/06/2016 – Knokuilstraat te Rumbeke
- 18/11/2016 – Wortelstraat/Kokelaarstraat te Roeselare
- 18/11/2016 – Stationsstraat te Ledegem

Op vraag van de bewoners kunnen ook bewonersbijeenkomsten plaatsvinden. Vanuit de bewoners in de IJzerlaan te Diksmuide kwam de vraag om een vergadering te organiseren vanuit De Mandel, waarop hun punten aan bod kwamen. Het betrof hier vooral het afvalbeleid, de orde en netheid in en rond het appartementsgebouw en de geluidsoverlast van bepaalde huisdieren. De bewonersvergadering vond plaats op 21/03/2016 in het sociaal huis van Diksmuide.

8.8.4.2 MAANDELIJKE BIJENKOMSTEN BIJ VIVAS

VIVAS is het Vlaams netwerk van en voor sociale huurders en staat voor Vereniging Inwoners Van Sociale woningen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen bewonersgroepen. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen en actieve bewoners in de sociale huisvesting. VIVAS wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform. Met VIVAS ijveren sociale huurders voor betaalbare sociale huisvesting, een leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid en betere communicatie tussen huurders en de sociale huisvesting. De huurdersadviesraad is aangesloten bij VIVAS en maandelijks zetten Erna De Clerck en Hortense Verhaegen zich in om de vergaderingen van VIVAS bij te wonen.

In 2016 boog VIVAS zich over de vraag hoe sociale huur betaalbaar gehouden kan worden. Ze onderzochten knelpunten, gingen in dialoog en formuleerden een aantal beleidsvoorstellen.



FINANCIEEL

9 FINANCIËEL

9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2015 EN 31.12.2016

	2016	2015
Gebouwen	€ 360.176.658,19	€ 342.687.945,27
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 18.152.022,13	€ 16.378.719,06
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.606.142,13	€ 4.606.142,13
Installaties centrale verwarming	€ 15.885.750,51	€ 15.038.322,09
Liften	€ 1.852.707,53	€ 1.429.310,14
Waterverwarmers	€ 763.862,40	€ 754.877,89
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.301.142,83	€ 1.301.142,83
Overige zakelijke rechten op gronden	€ 300.000,00	€ 300.000,00
SUBTOTAAL	€ 403.150.117,61	€ 382.608.291,31
Afschrijvingen	-€ 91.825.207,71	-€ 82.383.313,20
SUBTOTAAL	€ 311.324.909,91	€ 300.224.978,11
Onbebouwde gronden	€ 18.828.240,86	€ 21.464.406,34
Bebouwde gronden	€ 45.600.607,31	€ 41.652.134,20
TOTALE BOEKWAARDE	€ 375.753.758,08	€ 363.341.518,65

9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 17.347.101,83 (€ 21.848.924,94 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 65 projecten, goed voor +/- 750 woonegelegenheden :

Torhout OL Vrouwstraat 5 w renovatie	€ 747.374,71
Roeselare St Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 321.379,89
Ardoie Eekhoutstraat 31-33 fase 2 – 10 w nieuwbouw	€ 6.796,54
Zonnebeke Langemarkstraat Hof van Brabant 7 sen.woningen	€ 698.765,80
Diksmuide Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 20.640,88
Staden St Jansstraat – 16 appartementen	€ 332.648,72
Gits Koolskampstraat 17 w nieuwbouw	€ 133.999,57
Oudenburg Ettelgemsestraat 34 sen.app 4 woningen nieuwbouw	€ 61.392,63
Lichtervelde Statiestraat De Hoop – 9 appartementen nieuwbouw	€ 136.704,28
Torhout Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 nieuwbouw	€ 61.811,90
Moorslede Gentsestraat – 19 huurwoningen	€ 5.008,70
Torhout Amazonestraat 18 huurwoningen	€ 24.666,59
Torhout Elbestraat 10 w nieuwbouw	€ 3.025,00
Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg sloop en sanering	€ 316.108,93
Torhout koer Vanthuyne – 36 appartementen	€ 20.549,05
Roeselare St Elooisplein hellend vlak	€ 72.227,71
Langemark Boterbloemstraat Vanderjeugt – 11 woningen	€ 14.125,30
Roeselare St Elooisplein 34 w sloop	€ 1.281,60
Emelgem Prinsessestraat Kouterweg 6 huurwoningen	€ 29.452,01
Torhout Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat 23 woningen renovatie	€ 1.146.053,41
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 23 huurwoningen	€ 2.992.485,46
Emelgem Prinsessestraat klooster 31 appartementen nieuwbouw	€ 3.568.020,61
Gits Bruggesteenvweg Stationsstraat – 14 huurappartementen	€ 113.990,02
Roeselare Sparstraat 23 woningen renovatie	€ 566.378,00
Hooglede Kleine Stadenstraat 20 huurwoningen	€ 714,69

Staden Sint-Jansstraat 16 (sloop)	€ 25.231,88
Moorslede Passendaalsestraat 8 huurwoningen	€ 56.007,23
Meulebeke Bonestraat 30 aanleunappartementen	€ 1.138.025,25
Ardooie, Boncquetstraat 8 huurwoningen	€ 507.229,57
Houthulst Sint-Hubertuswijk fase II 7 huurwoningen (renovatie)	€ 7.284,49
Koekelare Stationsstraat – 5 huurappartementen en nieuwbouw	€ 43.651,52
Diksmuide Tuinwijk fase 2 – 12 huurappartementen	€ 27.965,91
Zonnebeke sloop Hof van Brabant	€ 12.957,07
Roeselare Ardooisestwg Mandellaan fase IV – 44 assistentiewoningen	€ 43.609,58
Poperinge Bellestraat sloop 8 bestaande woningen	€ 21.217,92
Zonnebeke Ieperstraat 119 – 11 huurwoningen (nieuwbouw)	€ 18.603,95
Roeselare Collievijverpark fase III – 10 huurwoningen (sloop)	€ 6.241,63
Roeselare St Elooisplein – 5 huurwoningen (sloop)	€ 22.227,40
Oostvleteren Woestenstraat – 10 huurwoningen	€ 19.283,84
Torhout, koer Vanthuyne – 5 huurwoningen (sloop)	€ 30.233,59
Poperinge H.Permeklein fase I – 7 huurwoningen	€ 17.310,57
Poperinge Proones – 18 huurappartementen	€ 38.780,06
Poperinge Henri Permekeplein fase II – 6 huurw + 4 huurapp	€ 13.647,47
Dadizele Begonialaan 8 huurwoningen	€ 62.426,84
Diksmuide Lange Veldstraat Schependomstraat – 24 w vervangingsbouw	€ 3.429,18
Koekelare Tuinwijk fase III – 5 huurwoningen vervangingsbouw	€ 7.599,22
Langemark Wilgenlaan Eikenlaan – fase 1 – 14 w vervangingsbouw	€ 4.563,05
Poperinge Bloemenstraat Klaverweg – 11 huurwoningen verv.bouw	€ 27.861,61
Poperinge Kruidenstraat Bloemenstraat – 18 woningen renovatie	€ 275.457,10
Beselare Oudstrijderslaan Schottenlaan – 11 huurwoningen renovatie	€ 20.975,52
Rollegem Kapelle Burg.Wylinstraat – 4 woningen renovatie	€ 39.737,55
Dadizele Begonialaan Menenstraat – 25 woningen renovatie	€ 320.684,99
Rollegem Kapelle Tulpenstraat – 16 woningen renovatie	€ 812.741,66
Poperinge Boomgaardstraat – 12 huurwoningen nieuwbouw	€ 63.924,29
Klerken Sint-Laurentiusstraat – 6 huurwoningen nieuwbouw	€ 14.650,42
Beveren Groothofstraat renovatie 207 woningen	€ 513.825,41
Boezinge Bloemendale renovatie daken 6 woningen	€ 7.393,50
Koekelare Tuinwijk fase III – 4 huurwoningen (sloop)	€ 626,18
Vervangen van 30 cv-installaties	€ 70.659,61
Roeselare Oostnieuwkerkesteenweg 13 huurappartementen (nieuwbouw)	€ 307.025,06
Zonnebeke Ter Berken 6 huurappartementen (nieuwbouw)	€ 320.401,70
Poperinge Bellestraat Tuinweg 9 sen.won 2 huurw 2 huurapp	€ 905.444,72
Beselare Kerkplein 8 huurappartementen (sloop & verv.bouw)	€ 99.163,69
Vervangen van 26 cv-installaties	€ 23.399,60
TOTAAL	€ 17.347.101,83

9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

Roeselare Oostnieuwkerksesteenweg – 11 koopwoningen	€ 53.176,83
Torhout Amazonestraat fase 2 – 6 koopwoningen	€ 5.393,76
Wielsbeke Boffonstraat Molenstraat – 7 koopwoningen	€ 11.418,52
Moorslede Gentsstraat – 22 koopwoningen	€ 38.002,41
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 12 koopwoningen	€ 1.452.274,39
Emelgem Prinsessestraat – 6 koopwoningen	€ 18.352,51
Gits Stationsstraat – 11 koopappartementen	€ 104.326,08
Hoogdele Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 590,65
Ardooie Eekhoutstraat fase 2 – 9 koopwoningen	€ 887.776,52
Zonnebeke Guido Gezellelaan – 6 koopwoningen	€ 146.168,86
Roeselare Dumont Wuyckhuyze fase 3 b – 28 koopwoningen	€ 829.801,36
Roeselare Collievijverpark fase 3 – 7 koopwoningen	€ 14.445,00
Oostrozebeke Palingstraat fase 2 – 11 koopwoningen	€ 15.110,07

Roeselare St Elooisplein – 8 koopwoningen	€ 17.727,14
Oostrozebeke Ettingen – 4 koopwoningen	€ 422.019,84
Oostvleteren Woestenstraat – 10 koopwoningen	€ 15.937,06
Poperinge Proones – 7 koopwoningen	€ 12.475,90
Wielsbeke Spaanderstraat fase 2 – 4 koopwoningen	€ 284.838,89
Koekelare Stationsstraat – 3 koopwoningen	€ 12.554,62
Izegem Wallemotestraat – 2 koopwoningen	€ 4.504,94
Diksmuide Lange Veldstraat – 5 koopwoningen	€ 58,42
Roeselare Kan.Duboistraat – 11 koopwoningen	€ 10.862,28
Zonnebeke G.Gezellelaan – 2 koopwoningen	€ 4.336,22
TOTAAL	€ 4.362.152,27

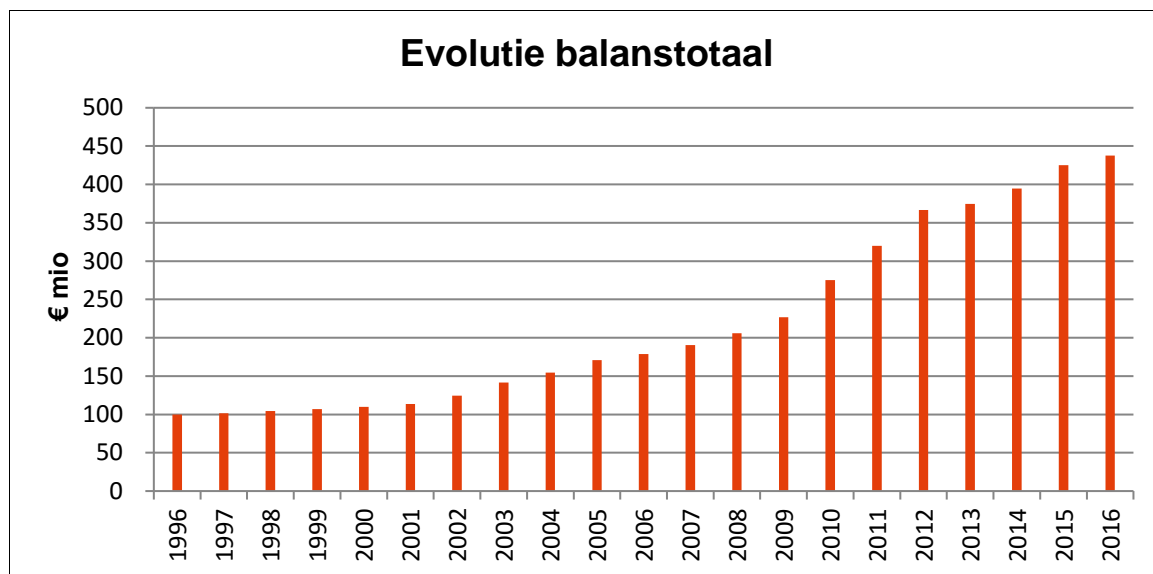
9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

Roeselare Bruanestraat – 12 koopwoningen	€ 142.926,17
Oostrozebeke Palingstraat fase 1 – 14 koopwoningen	€ 346.934,16
Oostnieuwkerke Noordstraat – 4 koopwoningen	€ 180.325,83
Ledegem Olmenlaan – 11 koopwoningen	€ 1.373.738,65
Zarren J.Debouttestraat – 8 koopwoningen	€ 511.994,40
Roeselare Mgr.E.Laridonstraat – 12 koopwoningen	€ 697.297,51
weder ingekochte koopwoningen	€ 192.301,26
TOTAAL	€ 3.445.517,98

9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1996- 2016

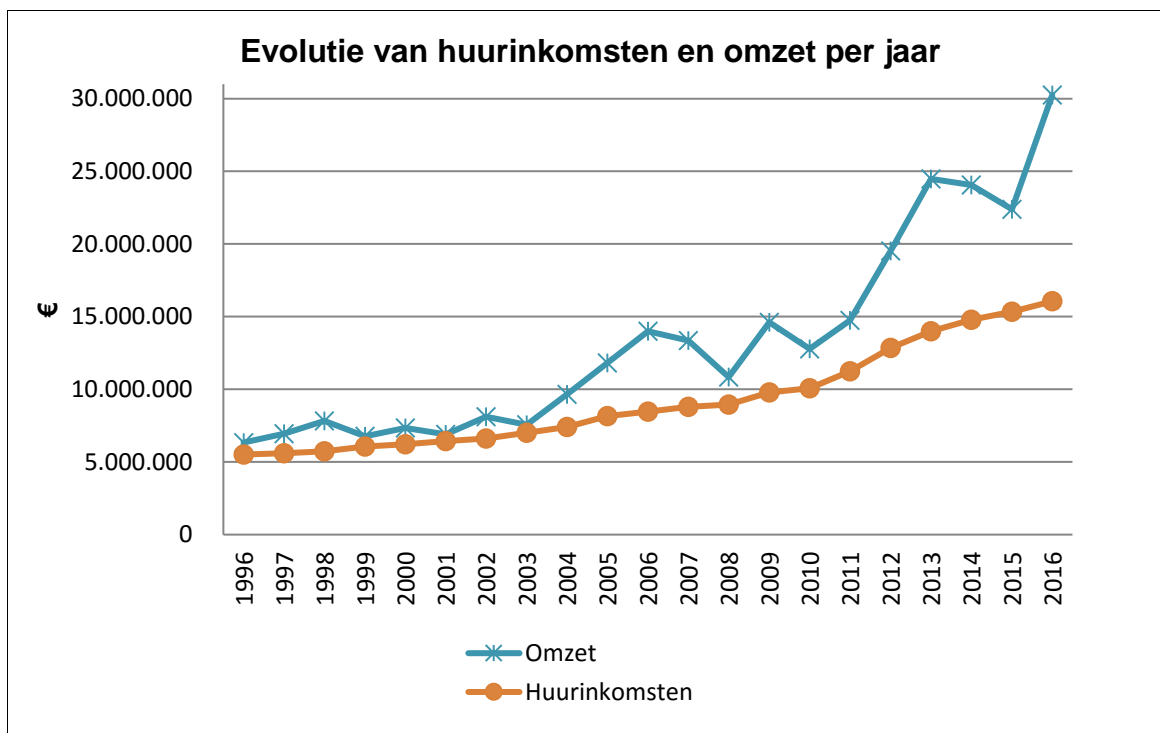
1996	€ 99.943.306,75
1997	€ 101.336.790,62
1998	€ 104.269.941,60
1999	€ 106.998.715,29
2000	€ 109.677.968,83
2001	€ 113.654.679,08
2002	€ 124.628.209,55
2003	€ 141.603.477,59
2004	€ 154.507.615,91
2005	€ 170.675.645,96
2006	€ 178.828.259,28
2007	€ 190.364.450,61
2008	€ 206.040.346,97
2009	€ 226.742.877,84
2010	€ 275.239.480,30
2011	€ 319.772.165,06
2012	€ 366.626.228,29
2013	€ 374.420.772,50
2014	€ 394.751.333,37

2015	€ 425.149.772,26
2016	€ 437.669.031,30



9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1995-2016

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
1996	€ 6.337.497,12	€ 5.511.343,98
1997	€ 6.949.223,97	€ 5.599.115,71
1998	€ 7.833.884,09	€ 5.742.340,31
1999	€ 6.772.845,82	€ 6.052.441,75
2000	€ 7.342.357,59	€ 6.219.152,01
2001	€ 6.891.982,28	€ 6.445.112,78
2002	€ 8.118.994,14	€ 6.613.517,71
2003	€ 7.567.875,99	€ 7.012.634,83
2004	€ 9.659.940,79	€ 7.396.850,06
2005	€ 11.817.160,71	€ 8.153.996,68
2006	€ 13.988.176,41	€ 8.468.918,78
2007	€ 13.358.588,84	€ 8.789.005,17
2008	€ 10.852.035,34	€ 8.939.583,97
2009	€ 14.615.317,56	€ 9.782.823,22
2010	€ 12.776.166,87	€ 10.070.342,14
2011	€ 14.733.877,83	€ 11.232.894,51
2012	€ 19.530.394,87	€ 12.838.545,89
2013	€ 24.486.069,08	€ 13.994.204,90
2014	€ 24.064.092,44	€ 14.795.693,81
2015	€ 22.396.357,44	€ 15.345.253,25
2016	€ 30.255.703,30	€ 16.056.086,63



9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2016

Het resultaat van het boekjaar 2016 bedraagt € 0. Net als vorig jaar toont de jaarrekening van De Mandel opnieuw een positief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
1996	€ 433.064,34
1997	€ 499.920,77
1998	€ 1.361.883,50
1999	€ 1.289.957,61
2000	€ 1.092.349,61
2001	€ 783.720,33
2002	€ 408.358,07
2003	€ 1.103.950,19
2004	€ 902.002,37
2005	€ 2.114.208,18
2006	€ 1.681.285,87
2007	€ 2.573.975,65
2008	€ 550.662,28
2009	-€ 143.248,86
2010	-€ 635.088,95
2011	€ 33.217,11
2012	-€ 291.323,33
2013	€ 3.489.925,06

Jaar	Euro
2014	€ 2.629.326,58
2015	€ 1.856.772,41
2016	€ 2.269.426,09

9.4.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2015	2016	2016 tov 2015
UITGAVEN			
Handelsgoederen (60)	€ 4.993.266,16	€ 11.077.483,00	€ 6.084.216,84
Diensten en diverse goederen (61)	€ 2.830.628,08	€ 2.837.484,17	€ 6.856,09
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€ 2.510.466,34	€ 2.586.669,05	€ 76.202,71
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€ 9.393.300,67	€ 9.555.573,01	€ 162.272,34
Andere bedrijfskosten (64)	€ 1.558.488,54	€ 1.676.110,15	€ 117.621,61
Financiële kosten (65)	€ 4.281.491,09	€ 4.870.398,34	€ 588.907,25
Uitzonderlijke kosten (66)	€ 250.340,97	€ 547.208,22	€ 296.867,25
INKOMSTEN			
Omzet (70)	22.396.357,44	€ 30.255.703,30	€ 7.859.345,86
Geactiveerde interne productie (72)	€ 210.908,68	€ 230.099,17	€ 19.190,49
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€ 1.860.273,95	€ 1.443.177,20	-€ 417.096,75
Financiële opbrengsten (75)	€ 1.911.629,00	€ 2.776.648,30	€ 865.019,30
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€ 3.123.348,95	€ 2.110.813,46	-€ 1.012.535,49

9.4.1.1 HANDELSGOEDEREN

Hierin zitten de bouwactiviteiten en de verkopen van de koopwoningen. Op moment van opbouw hebben ze geen invloed op het resultaat. Pas wanneer de woningen verkocht worden, komen ze terug in het resultaat via de voorraadwijzigingen.

In 2016 verkocht De Mandel 63 (+5 weder ingekochte) sociale koopwoningen tegenover 32 (+1 weder ingekochte) in 2015. Wat meteen de stijging verklaart.

9.4.1.2 DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN

Dit onderdeel van de uitgaven bevat o.a. kantoor en administratiekosten, onderhoud en herstellingen, verbruikskosten water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten en kosten van akten en gerechtskosten.

Er is een kleine stijging in de administratiekosten, onderhoudskosten, verzekeringskosten. Er is een iets grotere stijging in de verbruikskosten en erelonen advocaten.

We ontvingen in 2016 de afrekening van de beheersvergoeding voor de jaren 2014 en 2015 waardoor er een aanzienlijke daling is in deze rubriek.

9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Zowel bij de bedienden als de arbeiders is er een kleine stijging in de personeelskost.

9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

Stijging door de toename van onze materiële vaste activa. In 2016 werden ongeveer 155 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 14 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 66.575 euro.

Er werd 300.000 euro toegevoegd aan de voorziening voor groot onderhoud en de voorziening in het kader van de herinvesteringsplicht werd volledig teruggenomen (1.000.000 euro).

Er werd een terugname gedaan van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van 72.766 euro.

9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. De aanslagbiljetten voor 2016 zijn ons nog niet bezorgd. De bedragen van 2015 werden overgenomen in het boekjaar 2016. Verder werd een minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (66.178 euro).

9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN

De intresten verbonden aan schulden stegen met 590.000 euro en er werden enkel nog intercalaire intresten geactiveerd voor koopprojecten.

9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN

In 2016 werden 240.000 euro uitzonderlijke afschrijvingen geboekt en was er een minderwaarde van 308.000 op de verkoop van materieel vast actief.

9.4.1.8 OMZET

De oorzaak van de stijging is te verklaren door een stijging in de verkoopopbrengsten van de koopwoningen, die een onderdeel zijn van de omzet. De Mandel heeft 63 (+5 weder ingekochte) koopwoningen verkocht in 2016. Daarnaast is er een stijging in de huuropbrengsten van 710.000 euro door toename van het patrimonium.

9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE

Lichte stijging die te verklaren is door een toename van de toezichtkosten.

9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Deze categorie omvat o.a. huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (daling), vergoeding leningen VMSW (stijging), recuperatie van kosten (daling) verkoop aanbestedingsdossiers koopwoningen (daling), vergoeding voortijdige verkopen (daling), schadevergoeding verzekeringsmaatschappijen (stijging), regularisatie onroerende voorheffing (stijging).

9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN

Stijging van ongeveer 865.000 euro. Voor een deel te wijten aan een daling van de intresten op de gewone rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 8.000 euro. Daarnaast is er een stijging van de interestsubsidies van de nieuwe FS3-leningen van 870.000 euro.

9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

Daling van 1.000.000 euro. In de loop van 2016 werden 19 huurwoningen verkocht (16 openbaar en 3 aan zittende huurder) tegenover 30 huurwoningen in 2015. Dit verklaart meteen de daling van de uitzonderlijke opbrengsten.



ALGEMENE VERGADERING

10 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten:

10.1 GELDIGHEID BIJENROEPEN 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 **25 april 2017 om 18.00 uur**.

10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2016, 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 2016, 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 2016.

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 2016.

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 2016.

10.7 AANKOOP AANDELEN DE MANDEL

In 2016 hebben geen personen verzocht om aandelen van De Mandel te kopen.

10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN

Per schrijven van 7 april 2017 verzocht de heer Daniël Van Eeckhoutte om de aandelen van De Mandel die hij als aandeelhouder bezit (30 aandelen), terug door De Mandel te laten inkopen.
De raad van bestuur gaf hieromtrent positief advies in de vergadering van 11 april 2017.

10.9 OVERDRACHT VAN AANDELEN

Per schrijven dd. 24 januari 2017 verzocht de algemene vergadering van ACW Midden- en Zuid-West-Vlaanderen om de aandelen (525) van De Mandel die ze als aandeelhouder bezitten, over te dragen aan de VZW Forum Midden- en Zuid- West Vlaanderen.

Overeenkomstig artikel 11 van de statuten ging de raad van bestuur in de vergadering van 11 april 2017 akkoord met deze overdracht van aandelen.

10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT

In 2016 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan BVBA Van Cauter – Saeys buiten het mandaat van commissaris.

10.11 BENOEMEN NIEUWE BESTUURDER INGEVOLGE BESLISSING PRIVATE AANDEELHOUDER

De heer Carl De Keukelaere is namens Unizo Roeselare - Izegem (privaat aandeelhouder van De Mandel) lid van de raad van bestuur van De Mandel.

De heer De Keukelaere is gemandateerd tot de algemene vergadering van 2017.

Per schrijven van 6 april 2017 wenst Unizo Roeselare - Izegem een bestuurswissel door te voeren. Zij wensen vanaf de algemene vergadering van 25 april 2017 een nieuwe vertegenwoordiger aan te duiden als bestuurder, met name de heer Stijn Couvreur.

De raad van bestuur gaf positief advies aan deze kandidatuur in de vergadering van 11 april 2017.

10.12 BENOEMEN BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT

- a) Door het verstrijken van de termijn, is het mandaat vervallen van de bestuurders :

De heer Daniël Vanpoucke als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders
Mevrouw Brigitte Taillieu- Depoorter als vertegenwoordiger voor stad Roeselare
De heer Stijn Couvreur als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders
De heer Christof Dejaegher als vertegenwoordiger voor de provincie West- Vlaanderen
De heer Luc Vullers als vertegenwoordiger voor de andere gemeenten

Overeenkomstig artikel 31 van de statuten stelt de raad van bestuur de herkiezing voor van volgende personen als bestuurder tot de algemene vergadering van het jaar 2022:

De heer Daniël Vanpoucke als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders
Mevrouw Brigitte Taillieu- Depoorter als vertegenwoordiger voor stad Roeselare
De heer Stijn Couvreur als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders
De heer Christof Dejaegher als vertegenwoordiger voor de provincie West- Vlaanderen
De heer Luc Vullers als vertegenwoordiger voor de andere gemeenten

- b) Er waren twee niet ingevulde mandaten voor de andere (private) aandeelhouders.

De raad van bestuur stelt voor om de twee mandaten opnieuw oningevuld te laten

10.13 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT

10.13.1 ONDERHOUDS- EN RENOVATIEPLANNING

In juni 2013 werd de herbouw- en verkoopplanning goedgekeurd, waarbij alle woningen van de jaren '50, '60, '70 en '80 werden geëvalueerd.

Naar aanleiding van deze planning en rekening houdend met de beschikbare budgetten die vrijkomen uit de verkoop van oude huurwoningen, werd in september 2015 een nieuwe onderhouds- en renovatieplanning goedgekeurd. In die planning wordt standaard een verkoop van 20 oude huurwoningen per jaar nagestreefd aan € 85.000 / woning. Hierdoor komen er jaarlijks minimum € 850.000 eigen middelen vrij (½ van € 1.700.000) die kunnen gespendeerd worden aan renovatie van woningen binnen de 5 jaar na verkoop. De verkoop van 20 oude woningen per jaar is weliswaar een onzekere factor, aangezien op voorhand niet kan voorspeld worden hoeveel woningen er precies vrij zullen komen.

De na te streven doelstellingen van de bijgewerkte onderhouds- en renovatieplanning zijn licht verschoven, waardoor in eerste instantie de nadruk komt te liggen op het aanpassen van het patrimonium aan de normen van ERP 2020 (Energie Renovatie Programma). Deze normen houden in dat elke woning tegen 2020 geïsoleerd moet zijn, voorzien zijn van dubbele beglazing en een hoogrendementsketel. Dit wordt verder aangevuld met de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden om op termijn de onderhoudskost te verminderen, het verval van het patrimonium tegen te gaan en de veiligheid in de woning te verzekeren.

Gezien de financiële en administratieve impact is het echter niet meer mogelijk om tegen 2020 alle woningen te laten voldoen aan de ERP 2020 normen. Daarom werd er beslist om geen grote ingrepen meer uit te voeren aan de woningen die op korte termijn herbouwd worden, meerbepaald woningen die vallen onder prioriteit 1 en 2. Ook de woningen die op de verkoopplanning staan, zullen niet voldoen aan de normen. De woningen onder prioriteit 3 en 4 zullen wel voldoen aan de normen.

Behalve voor het ontbreken van isolatie is tot op heden echter nog niet duidelijk hoe de ERP-normen zullen afgedwongen worden.

Zowel de herbouwplanning als de renovatieplanning zijn heel ambitieus opgesteld en vergen de nodige administratieve organisatie. Het wordt een uitdaging de komende jaren om deze planningen op tijd uitgevoerd te krijgen, zodoende het aantal onbewoonbaarheidsverklaringen beperkt te kunnen houden.

10.13.2 DOORLOOPTIJD PROJECTEN

In tegenstelling tot de voorbije paar jaren, sleept de doorlooptijd van veel projecten weer langer aan.

De belangrijkste factor die zorgt voor een grote vertraging is het wachten op de uitvoering van de wegeniswerken en archeologie. De uitvoering van de wegeniswerken wordt opgevolgd door de VMSW. Deze opvolging liet echter de voorbije drie jaar te wensen over, en blijft nog steeds een pijnpunt.

Verder trad op 1 juni 2016 het laatste luik van het Onroerenderfgoeddecreet (12 juli 2013) in werking, waardoor in bepaalde gevallen de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning nu verplicht is een bekrachtigde archeologienota bij de aanvraag te voegen. Om de archeologienota op te maken en te laten bekrachtigen, is opnieuw tijd nodig.

Daarnaast is er ook niet altijd onmiddellijk budget beschikbaar (voornamelijk budget voor de subsidies) op het moment dat het project van start zou kunnen gaan.

Eenzijds brengen deze lange doorlooptijden grote kosten met zich mee. Gezien het gebrek aan eigen middelen de voorbije jaren, worden de gronden aangekocht met een lening waarop marktconforme intresten moeten betaald worden. Hoe langer het duurt om het project te bestellen, hoe hoger deze kosten oplopen. Jaarlijks wordt hieraan gemiddeld € 300.000 gespendeerd.

Anderzijds lopen we door het wachten op de wegeis, het risico dat de bouwvergunning van het bouwproject vervalt omdat we de bouwwerken niet op tijd kunnen starten.

10.13.3 VERKOOP VAN KOOPWONINGEN

Eén van de oplossingen voor de verliezen van de huurwoningen waarop De Mandel de laatste jaren steeds meer heeft ingezet, is het bouwen van koopwoningen. Koopwoningen hebben een positieve invloed op de liquide middelen van De Mandel. Het is echter belangrijk dat de koopwoningen met een zekere winst moeten kunnen worden verkocht. Bij de verkoop van koopwoningen is winst op grond voornamelijk mogelijk bij gronden die reeds lang geleden aangekocht werden. De voorraad van deze gronden neemt jaarlijks af en is bijna volledig benut. Nieuwe gronden dienen aan marktprijs gekocht te worden en zullen bij verkoop zeker niet meer eenzelfde winst genereren. Bijgevolg dient bij elke nieuwe grondverwerving kritisch nagedacht te worden over de rendabiliteit van het te realiseren project.

Eind 2015 heeft de Vlaamse Regering beslist dat de bouw van koopwoningen echter niet langer wordt ondersteund via subsidies. Bijgevolg vallen 3 subsidies weg, meer bepaald:

- de subsidie verwerving voor de aankoop van de grond (SV)
- de subsidie sloop en infrastructuur (SSI)
- de subsidie bouw (SBE)

De Vlaamse Overheid heeft overgangsmaatregelen ingevoerd voor de lopende en geplande projecten. Aanvankelijk kwamen alle projecten die reeds werden aangemeld vóór 26/7/2014 en een gunstig advies gekregen hadden op het lokaal woonoverleg nog in aanmerking voor subsidies.

Deze bovenstaande voorwaarden werden intussen nog verstrengd, bijgevolg komen enkel de volgende projecten nog in aanmerking:

- het project moet ten laatste op 1/6/2016 op een meerjaren- of kortetermijnplanning staan
- het project kan vanaf begin 2017 pas besteld worden nadat alle nodige vergunningen voor het geheel (bouw en omgevingsaanleg) verkregen zijn.

Deze voorwaarde geldt niet voor gemengde projecten (het bouwen van sociale huur- en koopwoningen of sociale kavels, de definitie van gemengd project is op vandaag echter nog niet verduidelijkt).

Een andere uitzondering geldt voor de bouw van sociale koopwoningen in verschillende fasen, dan kan de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur al besteld worden in 2017 als er voor ten minste één bouwfase een vergunning is.

- een project waarvan het voorontwerp werd ingediend vóór 1/3/2016
- een project waarvan de bestelling van de werken effectief vóór eind 2018 plaatsvindt, waarvoor de nodige vergunningen werden verkregen ten laatste in 2017

met als gevolg dat steeds minder projecten subsidies krijgen, projecten die aanvankelijk werden opgestart door De Mandel omdat we recht hadden op subsidies, wat negatieve financiële consequenties met zich meebrengt.

Ook nieuwe projecten worden hierdoor veel duurder, en de verkoopprijzen bijgevolg hoger, wat de verkoopbaarheid ervan in het gedrang brengt. Mogelijks kunnen de koopwoningen niet meer rendabel worden verkocht.

Sinds juni 2016 is definitief bekend welke van de bestaande projecten al of niet nog in aanmerking komen voor de overgangsmaatregelen, uiteraard enkel indien ze blijven voldoen aan de bovenstaande voorwaarden. Met uitzondering van een aantal projecten (Poelkapelle, Schiethoek / Hoogdele, Kleine Stadenstraat / Woumen, Steenmolenbeekwegel), hebben de meeste nog recht op de subsidies. De nieuw op te starten projecten daarentegen uiteraard niet.

Het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen dat op 18/12/2015 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering voorziet wel opnieuw de mogelijkheid om infrastructuursubsidies (SSI) te verstrekken voor het gedeelte koopwoningen binnen een 'gemengd' sociaal woonproject.

10.14 CORPORATE GOVERNANCE

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance (transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid).

In 2016 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 57.579,88 (tegenover € 59.656,80 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 5.206,83 (tegenover € 5.336,08 vorig jaar).

Ingevolge de aanstelling van de directeur, mevrouw Stefanie Vandenabeele, op 04/09/2012 heeft de raad van bestuur op 23/10/2012 zijn akkoord gegeven om de weddenschaal A215 met 5 jaar geldelijke anciënniteit toe te kennen. Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het Agentschap Inspectie RWO om ook het loon van de directeur jaarlijks in het jaarverslag op te nemen.

10.15 INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN

Overeenkomstig artikel 23 van de statuten mag aan de bestuurders een zitpenning worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld. De Algemene Vergadering besliste in de vergadering van 24 april 2006 om de zitpenningen te bepalen op 171,17 euro, zowel voor de vergaderingen van de raad van bestuur als voor de vergaderingen van het directiecomité. Deze bedragen werden sedertdien niet geïndexeerd.

De raad van bestuur adviseerde in de vergadering van 26 maart 2013 tot de Algemene Vergadering om de zitpenningen jaarlijks te indexeren met 2% vanaf 1 januari 2014.

De Algemene Vergadering ging hiermee akkoord in de vergadering van 23 april 2013.

Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het agentschap Inspectie RWO dat de Algemene Vergadering, in uitvoering van en verwijzend naar de genomen beslissing, jaarlijks het geïndexeerde bedrag goedkeurt.

Vanaf 1 januari 2017 wordt een zitpenning van 185,27 euro per vergadering uitgekeerd.

Vanaf 1 januari 2018 zal er een zitpenning van 188,98 euro per vergadering uitgekeerd worden.

10.16 MANDAAT BEDRIJFSREVISOR

De Algemene Vergadering van 29 april 2014 keurde de benoeming goed van BVBA Van Cauter- Saeys, vertegenwoordigd door de heer Jan Degryse, als bedrijfsrevisor, voor een periode van drie jaar die inging vanaf het boekjaar dat afsloot op 31 december 2014 tot en met het boekjaar dat afsloot op 31 december 2016.

Bijgevolg dient de Algemene Vergadering van 25 april 2017 opnieuw een bedrijfsrevisor te benoemen. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 28 februari 2017 om opnieuw een bedrijfsrevisor aan te stellen voor een driejarig mandaat via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Overwegende dat voor deze opdracht 3 bedrijfsrevisoren per aangetekend schrijven dd. 1 maart 2017 werden uitgenodigd om een offerte in te dienen tegen vrijdag 17 maart 2017 om 10 uur, met name:

- Auditas revisoren (Roeselare)
- CVBA Vandelanotte Bedrijfsrevisoren (Kortrijk)
- Certam Bedrijfsrevisoren (Wevelgem)

Gelet op de opening der inschrijvingen dd. 17 maart 2017;

Overwegende dat 3 inschrijvers tijdig een offerte hebben ingediend;

Gelet op het onderzoek der inschrijvingen dd. 17 maart 2017;

Gelet op de uitslag die luidt als volgt:

<i>Onderneming</i>	<i>Jaarlijks ereloon (excl. BTW)</i>
CVBA Vandelanotte Bedrijfsrevisoren(Kortrijk)	€ 12.750
Certam bedrijfsrevisoren (Wevelgem)	€ 14.000
Auditas revisoren (Roeselare)	€ 13.500

Overwegende dat de inschrijver van de laagste bieder € 12.750 bedraagt, zijnde € 750 lager dan het bedrag van de tweede laagste bieder;
Beslist de Algemene Vergadering om te benoemen tot commissaris, CVBA Vandelanotte Bedrijfsrevisoren, met zetel te Kortrijk, President Kennedypark 1a, vertegenwoordigd door de heer Jan Degryse, bedrijfsrevisor, voor een periode van drie jaar die ingaat vanaf het boekjaar dat afsluit op 31 december 2017 tot en met het boekjaar dat afsluit op 31 december 2019, tegen een jaarlijks ereloon van € 12.750 (jaarlijkse indexatie).



VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB

UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 11 APRIL 2017

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 2016 wordt er voor een bedrag van € 1.916,53 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 2016 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 2016 werd een bedrag van € 2.837.484,17 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.586.669,05.

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenaabeele
Directeur



BIJLAGEN

BIJLAGEN:

11.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP
