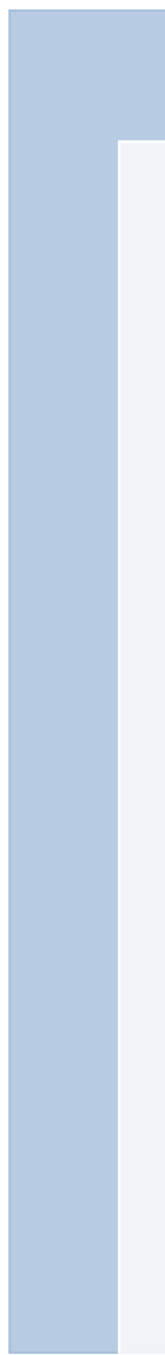


# INHOUDSTAFEL





# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL</b> .....	<b>3</b>
<b>0. AFKORTINGEN</b> .....	<b>15</b>
<b>1. DE MANDEL: WEGWIJS</b> .....	<b>19</b>
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL .....	19
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL .....	20
1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2017 .....	21
1.3.1 Voorzitter .....	21
1.3.2 Ondervoorzitter .....	21
1.3.3 Leden .....	21
1.3.4 Directiecomité op 31 december 2017 .....	24
1.4 AANDEELHOUDERS .....	25
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN .....	28
1.5.1 In vennootschappen .....	28
1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis .....	28
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk .....	28
1.5.2.1 VVH .....	28
1.5.2.2 VLEM .....	28
1.5.2.3 SVK regio Roeselare .....	28
1.5.2.4 Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne – Diksmuide .....	28
1.5.3 In OCMW-verenigingen .....	29
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI) .....	29
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI) .....	29
1.5.4 In andere .....	29
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen .....	29
1.5.4.2 Lokaal Woonoverleg .....	29
<b>2 AANDACHTSPUNTEN IN 2017</b> .....	<b>33</b>
2.1 UITBREIDING DIENST TWEEZIJDIG .....	33
2.2 UITREIKING GOEDE PRAKTIJK PRIJZEN .....	33
2.3 EIGENDOMSVOORWAARDE HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS VERSTRENGD .....	34
2.4 10 MILJOEN EURO EXTRA VOOR ACTIEVE SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN .....	35
2.5 SAMENWERKINGSPROTOCOL WONEN-WELZIJN .....	35
2.6 NIEUWE NORMEN EN ONTWERPRICHTLIJNEN .....	35
2.7 ONDERZOEK HERORIËNTATIE SOCIALE KOOP <sup>1</sup> .....	36
<b>3 BOUWACTIVITEITEN</b> .....	<b>39</b>
3.1 OPLEVERINGEN .....	39
3.1.1 Definitieve opleveringen .....	39
3.1.1.1 Roeselare, Spoelstraat - 17 huurwoningen (vervangingsbouw) .....	39
3.1.1.2 Hooglede, Bruggestraat / Pelikaanstraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw) .....	39
3.1.1.3 Meulebeke, Tuinwijk - 4 koopwoningen (vervangingsbouw) .....	39
3.1.1.4 Oostnieuwkerke (Staden), Engels Hof - 8 huurappartementen (vervangingsbouw) .....	39
3.1.1.5 Rumbeke (Roeselare), Knokuilstraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw) .....	39
3.1.1.6 Roeselare, Kokelaarstraat / Wortelstraat / Hugo Verrieststraat - 44 huurappartementen, 45 garages (nieuwbouw) .....	39

3.1.1.7	Oostnieuwkerke (Staden), Noordstraat - 4 koopwoningen (vervangingsbouw) .....	39
3.1.1.8	Koekelare, Tuinwijk - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	40
3.1.1.9	Oostnieuwkerke (Staden), Slijperstraat / Spanjestaat - 6 huurwoningen, 12 huurappartementen, 11 koopwoningen, 12 garages.....	40
3.1.1.10	Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan - 4 huurwoningen (vervangingsbouw) .....	40
3.1.1.11	Zarren (Kortemark), Stadenstraat / J. Debouttestraat - 19 huurwoningen, 2 huurappartementen (nieuwbouw).....	40
3.1.1.12	Roeselare, Mgr. Eugeen Laridonstraat / Oostnieuwkerksesteenweg - 12 koopwoningen (nieuwbouw) 40	
3.1.1.13	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 14 koopwoningen (nieuwbouw) .....	40
3.1.2	Voorlopige opleveringen.....	40
3.1.2.1	Torhout, Onze-Lieve-Vrouwstraat - 5 huurwoningen (vervangingsbouw).....	41
3.1.2.2	Oostrozebeke, Ettingen - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	41
3.1.2.3	Koekelare, Tuinwijk - 4 huurwoningen (sloop) .....	41
3.1.2.4	Zonnebeke, Langemarkstraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw) .....	42
3.1.2.5	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld - 8 huurwoningen, 21 huurappartementen, 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	42
3.1.2.6	Ardoorie, Eekhoutstraat - 9 koopwoningen (nieuwbouw) .....	42
3.1.2.7	Wielsbeke, Spaanderstraat / Lobeekstraat - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....	42
3.1.2.8	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw).....	42
3.1.2.9	Ardoorie, Bonquetstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw) .....	43
3.1.2.10	Meulebeke, Karel van Manderstraat - 34 huurappartementen (nieuwbouw) .....	43
3.1.2.11	Roeselare, Sparstraat - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....	43
3.1.2.12	Zonnebeke, Ter Berken - 6 huurappartementen, 2 koopwoningen (nieuwbouw) .....	43
3.1.2.13	Poperinge, Bellestraat - 11 huurwoningen, 2 huurappartementen (vervangingsbouw) .....	44
3.1.3	Opleveringen infrastructuur.....	44
3.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2017 .....	44
3.2.1	Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw) .....	44
3.2.2	Dadizele (Moorslede), Begonialaan - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
3.2.3	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat / Kouterweg - 8 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	45
3.2.4	Gits (Hooglede), Kruiskalsijdestraat - 14 huurappartementen, 11 koopappartementen (nieuwbouw).....	46
3.2.5	Izegem, Wallemotestraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	46
3.2.6	Koekelare, Stationsstraat - 5 huurappartementen, 3 koopwoningen, 8 garages (nieuwbouw).....	47
3.2.7	Moorslede, Camille Coolsstraat - 13 koopwoningen (nieuwbouw).....	47
3.2.8	Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	48
3.2.9	Poperinge, Burgemeester Mahieuplein - 12 huurwoningen (nieuwbouw) .....	48
3.2.10	Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat - 28 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.2.11	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	49
3.2.12	Roeselare, Sint-Elooisplein - 62 huurappartementen, 8 koopwoningen.....	50
	(vervangingsbouw) .....	50
3.2.13	Torhout, Lijsterstraat / Zwaluwstraat / Kanariestraat / Koekoekstraat - 23 huurwoningen (vervangingsbouw).....	50
3.3	AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN.....	51
3.3.1	Izegem, Wallemotestraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw).....	51
3.3.2	Klerken (Houthulst), Sint-Laurentiusstraat - 6 huurwoningen (nieuwbouw).....	52
3.3.3	Moorslede, Passendaalsestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.3.4	Oudenburg, Bellerochelaan / Ettelgemsestraat - 4 huurwoningen, 34 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.3.5	Poperinge, Bommelbilk - 18 huurappartementen, 7 koopwoningen, 21 garages .....	52
3.3.6	Poperinge, Burgemeester Mahieuplein - 12 huurwoningen (nieuwbouw) .....	52
3.3.7	Poperinge, Henri Permekeplein - 6 huurwoningen, 4 huurappartementen (nieuwbouw).....	52
3.3.8	Poperinge, Henri Permekeplein - 7 huurwoningen (nieuwbouw).....	53

3.3.9	Poperinge, Werf - 19 huurappartementen (Design & Build).....	53
3.4	PROJECTEN IN VOORBEREIDING .....	53
3.4.1	Ardoie, Tulpenstraat (fase 1).....	53
3.4.2	Ardoie, Tulpenstraat (fase 2).....	53
3.4.3	Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....	54
3.4.4	Dadizele (Moorslede), Begonialaan.....	54
3.4.5	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2).....	54
3.4.6	Diksmuide, Lange Veldstraat/Schependomstraat.....	55
3.4.7	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	55
3.4.8	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	56
3.4.9	Emelgem (Izegem), Prinsessestraat/Kouterweg.....	56
3.4.10	Handzame, Lindenlaan.....	56
3.4.11	Hooglede, Klauwaertstraat/Kerelstraat en Knapenstraat.....	57
3.4.12	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	57
3.4.13	Houthulst, Sint-Hubertusstraat.....	58
3.4.14	Izegem, Wallemotestraat.....	58
3.4.15	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	58
3.4.16	Koekelare, Sterrestraat.....	59
3.4.17	Koekelare, Tuinwijk (fase 3).....	59
3.4.18	Langemark, Poelkapellestraat 38-40.....	59
3.4.19	Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....	60
3.4.20	Ledegem, Cardijnlaan / Oostlaan.....	60
3.4.21	Lichtervelde, E. Claeslaan (fase E).....	60
3.4.22	Lichtervelde, Statiesstraat 6 De Hoop (fase 2).....	61
3.4.23	Lichtervelde, Stegenakker.....	61
3.4.24	Moorslede, Camille Coolsstraat.....	62
3.4.25	Moorslede, Passendaalsestraat.....	62
3.4.26	Ooigem, Bavikhoofsestraat.....	63
3.4.27	Oostrozebeke, Palingstraat/Meiklokjesstraat (fase 2).....	63
3.4.28	Oost-Vleteren, Woestenstraat/H. Deberghstraat.....	63
3.4.29	Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat).....	64
3.4.30	Poelkapelle, Schiethoek.....	65
3.4.31	Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg.....	65
3.4.32	Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg.....	66
3.4.33	Poperinge, Bommelbilk.....	67
3.4.34	Poperinge, Boomgaardstraat / Koestraat.....	67
3.4.35	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 1).....	68
3.4.36	Poperinge, Henri Permekeplein (fase 2).....	68
3.4.37	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	68
3.4.38	Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koorstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3).....	69
3.4.39	Roeselare, Grote Bassinstraat / Kattenstraat.....	70
3.4.40	Roeselare, Honzebrouckstraat/Gitsestraat.....	70
3.4.41	Roeselare, Kapelleweg, Kwarteldreef, Schaaphofweg en Torteldreef.....	70
3.4.42	Roeselare, Sint-Elooisplein.....	71
3.4.43	Rumbeke, Maria's Lindestraat.....	71

3.4.44	Staden, Sint-Jansstraat.....	72
3.4.45	Torhout, Elbestraat.....	72
3.4.46	Torhout, Elbestraat / Seinesstraat.....	73
3.4.47	Torhout, Koer Vanthuyne.....	73
3.4.48	Torhout, Komeetstraat / Sterstraat.....	74
3.4.49	Torhout, Pastoriestraat.....	74
3.4.50	Woumen, Steenmolenbeekwegel.....	75
3.4.51	Zonnebeke, Ieperstraat.....	75
3.4.52	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne).....	75
3.5	AANKOOP GOEDE WONINGEN.....	76
3.5.1	Torhout, woningen in eigendom van stad en OCMW.....	76
3.6	GRONDEN.....	76
3.6.1	Stopgezette verwervingsdossiers.....	76
3.6.1.1	Diksmuide, IJzerheemlein.....	76
3.6.1.2	Langemark, Boterbloemstraat "Gronden Vanderjeugt".....	76
3.6.1.3	Rumbeke, Wervikhovestraat 4.....	77
3.6.1.4	Westkerke, Vervlotenweg.....	77
3.6.2	Verwerving van gronden.....	77
3.6.2.1	Ardoois, Tulpenstraat fase 2.....	77
3.6.2.2	Diksmuide, Tuinwijk.....	77
3.6.2.3	Ichtegem, Engelstraat 17 en 19.....	77
3.6.2.4	Ichtegem, Engelstraat 66.....	78
3.6.2.5	Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....	78
3.6.2.6	Koekelare, Sterrestraat 6.....	78
3.6.2.7	Kortemark, Ichtegemstraat – site staatschool.....	78
3.6.2.8	Langemark, Poelkapellestraat 38-40.....	79
3.6.2.9	Leke, Witte Baliestraat.....	79
3.6.2.10	Lichtervelde, Stegen Akker.....	79
3.6.2.11	Ooigem, Bavikhoofsestraat.....	79
3.6.2.12	Oudenburg, Zandvoordestraat.....	79
3.6.2.13	Poelkapelle, Schiethoek.....	80
3.6.2.14	Poperinge – Henri Permekeplein - Appelgoedje.....	80
3.6.2.15	Rumbeke, Maria's Linde.....	80
3.6.2.16	Sleihage (hooglede), Diksmuidsesteenweg.....	80
3.6.2.17	Woumen, Steenmolenbeekwegel.....	81
3.6.2.18	Zarren, Staatsbaan 251.....	81
3.6.2.19	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne).....	81
3.6.3	Niet weerhouden aanbiedingen.....	81
3.6.3.1	Koekelare, Dorpstraat 22 – 7 huurappartementen.....	81
3.6.3.2	Roeselare, Jules Lagaalaan / Spanjestaat – Residentie Vijversche.....	82
3.6.4	Verwervingsdossiers in voorbereiding.....	82
3.6.5	Verkoop van onroerende goederen.....	83
3.6.5.1	Beveren, Wolfaardstraat – verkoop restzone.....	83
3.6.5.2	Emelgem, Prinsessestraat – verkoop kapel.....	83
3.6.6	Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel.....	83
3.6.6.1	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Eekhoutstraat te Ardoois.....	84
3.6.6.2	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine, gelegen Kerkstraat te Houthulst.....	84
3.6.6.3	Verkoop grond met erfdienstbaarheid voor elektriciteitscabine, gelegen Oostvleteren, woestenstraat ..	84
3.6.6.4	Vestiging van recht van toegang en doorgang elektriciteitscabine, gelegen H. Horriestraat te Roeselare.....	84
3.6.6.5	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Kokelaarstraat te Roeselare.....	84
3.6.6.6	Ruil grond elektriciteitscabine in het Sint-Elooisplein te Roeselare.....	85

3.6.6.7	Roeselare, Hubrechtstraat/Spanjestraat/OLVrouwestraat .....	85
3.6.6.8	Vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid van toegang en doorgang elektriciteitscabine Knokuilstraat te Rumbeke .....	85
3.6.7	<i>Verkoop tuingronden aan naastliggende eigenaar</i> .....	85
3.6.7.1	Roeselare, site Dumont Wyckhuize langs Sint-Anne .....	86
3.6.7.2	Roeselare, Beversesteenweg 142 .....	86
3.6.7.3	Rumbeke, Knokuilstraat .....	86
3.6.8	<i>Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein</i> .....	86
3.6.8.1	Ardoorie, Eekhoutstraat .....	86
3.6.8.2	Ledegem, Stationsstraat .....	87
3.6.8.3	Meulebeke, Karel van Manderstraat .....	87
3.6.8.4	Oostnieuwkerke, Engels Hof .....	87
3.6.8.5	Poperinge, Mandeldreef .....	87
3.6.8.6	Roeselare, Prins Albertstraat .....	87
3.6.8.7	Ruiselede, Ommegangstraat .....	88
3.6.8.8	Rumbeke, Knokuilstraat .....	88
3.6.8.9	Rumbeke, Zeger Malfaitstraat .....	88
3.6.8.10	Staden, Paul Billietstraat .....	88
3.6.8.11	Torhout, Amazonestraat .....	88
3.6.8.12	Zarren Koordhoekstraat .....	88
3.6.9	<i>Ruiling van goederen</i> .....	89
3.6.9.1	Beselare, Kerkplein .....	89
3.6.9.2	Diksmuide, Schependomstraat .....	89
3.6.9.3	Langemark, Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan .....	89
3.6.9.4	Ruiling Langemark – Papaverweg / Zonnebeke Wallegemsgoed .....	89
3.6.9.5	Poelkapelle, Schiethoek-Poperinge, Appelgoedje .....	90
3.6.9.6	Poperinge, Bloemenstraat Klaverweg .....	90
3.6.9.7	Roeselare, Sint-Elooisplein .....	90
3.6.10	<i>Inventarisatie van restgronden</i> .....	91
<b>4</b>	<b>GEBOUWENBEHEER</b> .....	<b>95</b>
4.1	<b>ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN</b> .....	<b>95</b>
4.1.1	<i>De opdeling</i> .....	95
4.1.2	<i>Dagelijks onderhoud en herstellingen</i> .....	95
4.1.3	<i>Het preventief onderhoud en herstellingen</i> .....	95
4.1.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen .....	95
4.1.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen .....	95
4.1.3.1.2	Vervangen van cv-ketels .....	96
4.1.3.2	Liften .....	96
4.1.3.2.1	Onderhoud liften .....	96
4.1.3.2.2	Periodieke keuring van liften .....	98
4.1.3.3	Onderhoudsschilderwerken .....	98
4.1.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2017 .....	98
4.1.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers .....	99
4.1.3.3.2.1	Buitenschilderwerken in 2 percelen: perceel 1 (Diksmuide, Houthulst, Lagenmark, Poperinge en Watou) en perceel 2 (Beselare, Ledegem, Moorslede en Rollegem-Kapelle) .....	99
4.1.3.4	Groenonderhoud .....	99
4.1.3.5	Plaatsen van rookmelders in de huurwoningen .....	100
4.1.3.6	Raamovereenkomst voor de periodieke keuring van huishoudelijke elektrische installaties .....	100
4.1.3.7	Onderhoud gemene delen van appartementen .....	100
4.1.4	<i>Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis</i> .....	101
4.1.5	<i>Planmatig onderhoud en herstellingen</i> .....	102
4.1.5.1	Aanstellen architect voor renovaties van woningen voorzien in 2017 in de onderhoudsplanning 2017-2021 .....	102
4.1.5.2	Aanstellen architect voor renovaties van woningen voorzien in 2017 in de onderhoudsplanning 2017-2021 .....	103
4.1.5.3	Vervangen van 53 cv-installaties te Beveren-Roeselare .....	103
4.1.5.4	vervangen schrijnwerk in 21 woningen te Beselare .....	103
4.1.5.5	Vervangen van 25 cv-installaties te Beselare .....	103
4.1.5.6	Renovatie stookplaats Beverseardeweg 6 te Roeselare .....	104

4.1.5.7	Plaatsen en configureren van energietellers voor een warmtemeting uit te voeren in appartementen met een collectieve stookplaats .....	104
4.1.5.8	Renovatiewerken seniorenwoningen Poperinge/ Dadizele/ Rollegem .....	104
4.1.5.9	Vervangen van het schrijnwerk in de vijfwegenstraat 6 te Roeselare .....	104
4.1.5.10	Vervangen van 52 cv-installaties te Klerken, Lichtervelde, Gits en Diksmuide .....	104
4.1.5.11	Renovatie van technieken in de woningen te Boezinge, Rumbeke en Ichtegem .....	105
4.1.5.12	Isoleren van woningen te Boezinge, Rumbeke en Ichtegem .....	105
4.2	DE MELDING .....	105
4.2.1	<i>Inhoud</i> .....	105
4.2.1.1	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2017 zonder de planmatige werkopdrachten .....	106
4.2.1.2	Grafische voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2017 zonder de planmatige werkopdrachten. ....	106
4.3	DE WERKOPDRACHT .....	106
4.3.1	<i>Inhoud</i> .....	106
4.3.1.1	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2017 zonder de planmatige werkopdrachten. ....	107
4.3.1.2	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand, zonder de planmatige, in 2017 ....	107
4.3.2	<i>Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i> .....	107
4.3.3	<i>Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten</i> .....	108
4.3.4	<i>Werkopdrachten in eigen beheer</i> .....	108
4.3.5	<i>Werkopdrachten per aannemer</i> .....	109
4.3.5.1	Overzicht van het aantal werkopdrachten per aannemer .....	109
4.4	VERANDERINGSWERKEN .....	110
4.5	VERZEKERINGEN .....	110
4.5.1	<i>Numerieke voorstelling van het totaal aantal schadedossiers per maand in 2017</i> .....	110
4.5.2	<i>Grafische voorstelling van het aantal schadedossiers per maand in 2017</i> .....	111
4.5.3	<i>Numerieke voorstelling van het totaal aantal verschillende schadedossiers in 2017</i> .....	111
4.5.4	<i>Grafische voorstelling van het aantal verschillende schadedossiers in 2017</i> .....	112
4.5.5	<i>Aanrijding</i> .....	112
4.5.6	<i>Brand</i> .....	112
4.5.7	<i>Waterschade</i> .....	113
<b>5</b>	<b>KREDIETVERLENING .....</b>	<b>117</b>
5.1	SOCIALE LENINGEN .....	117
5.1.1	<i>Wetswijzigingen</i> .....	117
5.1.2	<i>FSMA – erkenning als kredietbemiddelaar/verbonden agent</i> .....	118
5.1.3	<i>VMSW en digitalisering</i> .....	118
5.2	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....	119
5.2.1	<i>Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1987 tot en met 2017</i> .....	120
5.2.2	<i>Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag</i> .....	121
5.2.3	<i>Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1987 tot en met 2017</i> .....	122
5.2.4	<i>Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen</i> .....	123
5.3	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN) .....	123
5.3.1	<i>Koopwoningen Roeselare</i> .....	123
5.3.2	<i>Koopwoningen Zarren</i> .....	123
5.3.3	<i>Koopwoningen Oostnieuwkerke</i> .....	123
5.3.4	<i>Koopwoningen Roeselare</i> .....	123
5.3.5	<i>Koopwoningen Oostrozebeke</i> .....	123



5.3.6	Koopwoningen Dadizele.....	123
5.3.7	Koopwoningen Oostrozebeke.....	123
5.3.8	Koopwoningen Ardooi.....	124
5.3.9	Koopwoningen Wielsbeke .....	124
5.3.10	Koopwoningen Roeselare.....	124
5.3.11	Koopwoningen Ledegem.....	124
5.3.12	Verkoop van wederingekochte koopwoningen.....	124
5.3.12.1	Izegem, Cyriel Tangheplein 15.....	124
5.3.13	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	124
<b>6</b>	<b>VERKOOP.....</b>	<b>127</b>
6.1	VERKOOP KOOPWONINGEN.....	127
6.1.1	Het overdrachtenbesluit.....	127
6.1.2	Verkoop sociale koopwoningen .....	129
6.1.2.1	Roeselare – Jutestraat/ Bruanestraat / Sint –Anne – 12 Koopwoningen .....	129
6.1.2.2	Oostnieuwkerke – Noordstraat – 4 koopwoningen .....	130
6.1.2.3	Roeselare – Mgr. Eugene Laridonstraat – 12 koopwoningen .....	130
6.1.2.4	Oostrozebeke–Paardenbloemstr./Boterbloemstr.–14 koopwoningen .....	130
6.1.2.5	Ledegem – Olmenstraat – 11 koopwongen .....	130
6.1.2.6	Zarren – J. Debouttestraat – 8 koopwoningen .....	131
6.1.2.7	Oostrozebeke – Mottestraat – 4 koopwoningen .....	131
6.1.2.8	Dadizele – Kapelleveld – 12 koopwoningen.....	131
6.1.2.9	Ardooi – Eekhoutstraat/Kaaistraat – 9 koopwoningen.....	132
6.1.2.10	Wielsbeke – Spaanderstraat – 4 koopwoningen .....	132
6.1.2.11	Zonnebeke – Ter Berken – 2 koopwoningen.....	132
6.1.2.12	Roeselare – Koornstraat/Bruanestraat – 15 koopwoningen .....	133
6.1.3	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen .....	133
6.1.3.1	Izegem, Cyriel Tangheplein 15.....	133
6.1.3.2	Meulebeke, Oude Tieltstraat 7.....	133
6.1.4	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1987 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	134
6.1.5	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	136
6.1.6	Actualisatie van de registers.....	138
6.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....	138
6.2.1	Detail verkoop huurwoningen .....	138
6.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 1999 (per gemeente).....	139
6.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS .....	141
6.3.1	Aantal verkochte sociale kavels sedert 2001 .....	141
6.4	WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE .....	142
<b>7</b>	<b>VERHURING.....</b>	<b>147</b>
7.1	HET PATRIMONIUM.....	147
7.1.1	Evolutie van woningen en appartementen in aantal .....	147
7.1.2	Evolutie van appartementen volgens type.....	148
7.2	SOCIALE VERHURING .....	148
7.2.1	Wijziging kaderbesluit sociale huur.....	148
7.2.2	Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten.....	150
7.2.3	De huurprijsberekening 2018.....	150
7.2.4	De inkomens van de huurders.....	151

7.2.5	Gezinskorting.....	153
7.2.6	Huurachterstallen.....	153
7.2.6.1	Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders .....	153
7.2.6.2	Verwittiging van OCMW .....	154
7.2.6.3	Aanpak 2017 .....	154
7.2.6.4	Collectieve en boedelschuld.....	155
7.2.6.5	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen.....	155
7.2.6.6	Zittende huurders met achterstal – resultaten van de aanpak.....	157
7.2.6.7	Uithuiszetting.....	158
7.2.6.7.1	Uithuiszetting op basis van art. 33 KSH .....	159
7.2.6.7.2	Uithuiszetting door ontbinding van de huurovereenkomst door de Vrederechter .....	160
7.2.6.7.3	Ontbinding van rechtswege .....	161
7.2.6.7.3.1	Ontbinding van rechtswege door overlijden van huurder Cat A/B met beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.....	161
7.2.6.7.3.2	Ontbinding van rechtswege door overlijden van huurder Cat A/B waar een huurder Cat C overblijft .....	161
7.2.6.8	Samenwerkingsverbanden.....	161
7.2.6.8.1	Ocmw .....	161
7.2.7	Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....	162
7.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	162
7.4	TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE .....	164
7.5	HANDELSHUUR.....	164
7.6	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING.....	164
7.7	LEEGSTAND.....	165
7.7.1	Vroeger verhuurde woningen/appartementen die op 31 december 2017 tijdelijk leegstaan .....	165
7.7.2	Vroeger verhuurde handelshandelsruimtes die op 31 december 2017 tijdelijk leegstaan .....	165
7.7.3	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	165
7.7.4	Onverhuurbare woningen met bouw- ren renovatiewerken.....	166
7.7.5	Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente .....	168
7.7.6	Recent opgeleverde woningen/appartementen die op 31 december 2017 nog niet verhuurd zijn .....	169
7.8	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK .....	169
7.9	DIVERSE STATISTIEKEN.....	169
7.9.1	Aantal vrijgekomen woningen sedert 1990 (nieuwe woningen en mutaties niet inbegrepen).....	169
7.9.2	Toewijzing van vrijgekomen of nieuwgebouwde woningen.....	170
7.9.2.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en nieuwe woningen).....	170
7.9.2.2	Evolutie van het aantal toewijzingen van vrijgekomen en nieuwe woningen.....	172
7.9.3	Bezetting van de woningen .....	172
7.9.3.1	Bezetting volgens gezinsgrootte.....	172
7.9.3.2	Bezetting volgens gezinstype.....	172
7.9.4	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW .....	173
7.9.4.1	Garantstelling door OCMW op 31 december 2017.....	173
7.10	KANDIDAAT – HUURDERS .....	173
7.10.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	173
7.10.2	Inschrijvingen.....	175
7.10.2.1	Tabel inschrijving kandidaat-huurders 2017.....	175
7.10.3	Toewijzing aan kandidaat-huurders.....	176
7.10.4	Tweejaarlijkse actualisatie.....	176
<b>8</b>	<b>ORGANISATIE.....</b>	<b>181</b>
8.1	PERSONEEL.....	181

8.1.1	Evolutie in 2017 .....	181
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten .....	181
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten .....	181
8.1.1.3	Jobstudenten .....	181
8.1.1.4	Tijdelijke tewerkstellingen (uitzendkrachten) .....	181
8.1.2	Personeelssamenstelling op 31/12/2017 .....	182
8.1.3	Evolutie personeelsbezetting .....	184
8.1.4	Organogram op 31 december 2017 .....	185
8.2	PARITAIR COMITÉ 339 TEKENT DE EERSTE CAO'S.....	186
8.3	ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG OF GDPR).....	186
8.4	RAAD VAN BESTUUR .....	187
8.5	DIRECTIECOMITÉ.....	187
8.6	WAGENPARK.....	188
8.7	SOCIAAL VERSLAG.....	188
8.7.1	Loketfunctie.....	188
8.7.2	Zitdagen .....	188
8.7.2.1	Zitdag Poperinge (laatste vrijdag van de maand) .....	189
8.7.2.2	Zitdag Langemark-Poelkapelle (eerste woensdag van de maand) .....	189
8.7.2.3	Zitdag Torhout (eerste woensdag van de maand) .....	190
8.7.2.4	Evolutie van de raadplegingen .....	190
8.8	KLACHTENBEHANDELING .....	190
8.8.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het klachtendecreet).....	190
8.8.1.1	Aard van de klachten.....	191
8.8.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	193
8.8.2	Sociale klachten (Burenruzies, leefbaarheid,..) .....	194
8.8.2.1	Meldingen van klachten volgens wijze van contactname .....	195
8.8.2.2	Meldingen huurfraude .....	195
8.8.2.3	Meldingen over hinder .....	195
8.8.2.3.1	Soorten hinder .....	195
8.8.2.4	Doorverwijzen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....	196
8.9	TWEEZIJDIG .....	197
8.9.1	Huurdersadviesraad .....	197
8.9.1.1	Advies 2017.....	197
8.9.1.2	Bijeenkomsten .....	198
8.9.1.3	Leden 2017 .....	198
8.9.2	Het informatiebeleid.....	199
8.9.3	Meldpunten .....	199
8.9.3.1	Werking .....	199
8.9.3.2	Actieve meldpunten .....	200
8.9.4	Bewonersvergadering.....	200
8.9.4.1	Bewonersvergadering nieuwe appartementsgebouwen .....	200
8.9.4.2	Tuinhier op Licht en Ruimte .....	201
8.9.4.3	Tovertuin .....	201
8.9.4.4	Maandelijke bijeenkomsten bij VIVAS.....	201
<b>9</b>	<b>FINANCIËEL .....</b>	<b>205</b>
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	205
9.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2016 en 31.12.2017 .....	205
9.1.2	Woningen in opbouw .....	205
9.1.3	Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw) .....	206
9.1.4	Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt) .....	207

9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1997- 2017 .....	207
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1997-2017.....	208
9.4	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2017 .....	209
9.4.1	<i>Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken .....</i>	<i>210</i>
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.....	210
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 .....	211
9.4.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten .....	212
<b>10</b>	<b>ALGEMENE VERGADERING .....</b>	<b>215</b>
10.1	GELDIGHEID BIJENROEPEN 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.....	216
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 BESTUURDERS VOLGENS ARTIKEL 31 VAN DE STATUTEN WEGENS EINDE MANDAAT ...	216
10.12	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT .....	217
10.12.1	<i>Onderhouds- en renovatieplanning.....</i>	<i>217</i>
10.12.2	<i>Doorlooptijd projecten.....</i>	<i>217</i>
10.12.3	<i>Verkoop van koopwoningen.....</i>	<i>218</i>
10.13	CORPORATE GOVERNANCE.....	218
10.14	INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN .....	219
<b>11</b>	<b>BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....</b>	<b>223</b>
<b>BIJLAGEN:</b>	<b>.....</b>	<b>227</b>
11.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	227
11.2	JAARREKENING 2017 .....	229



# AFKORTINGEN



## 0. AFKORTINGEN

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





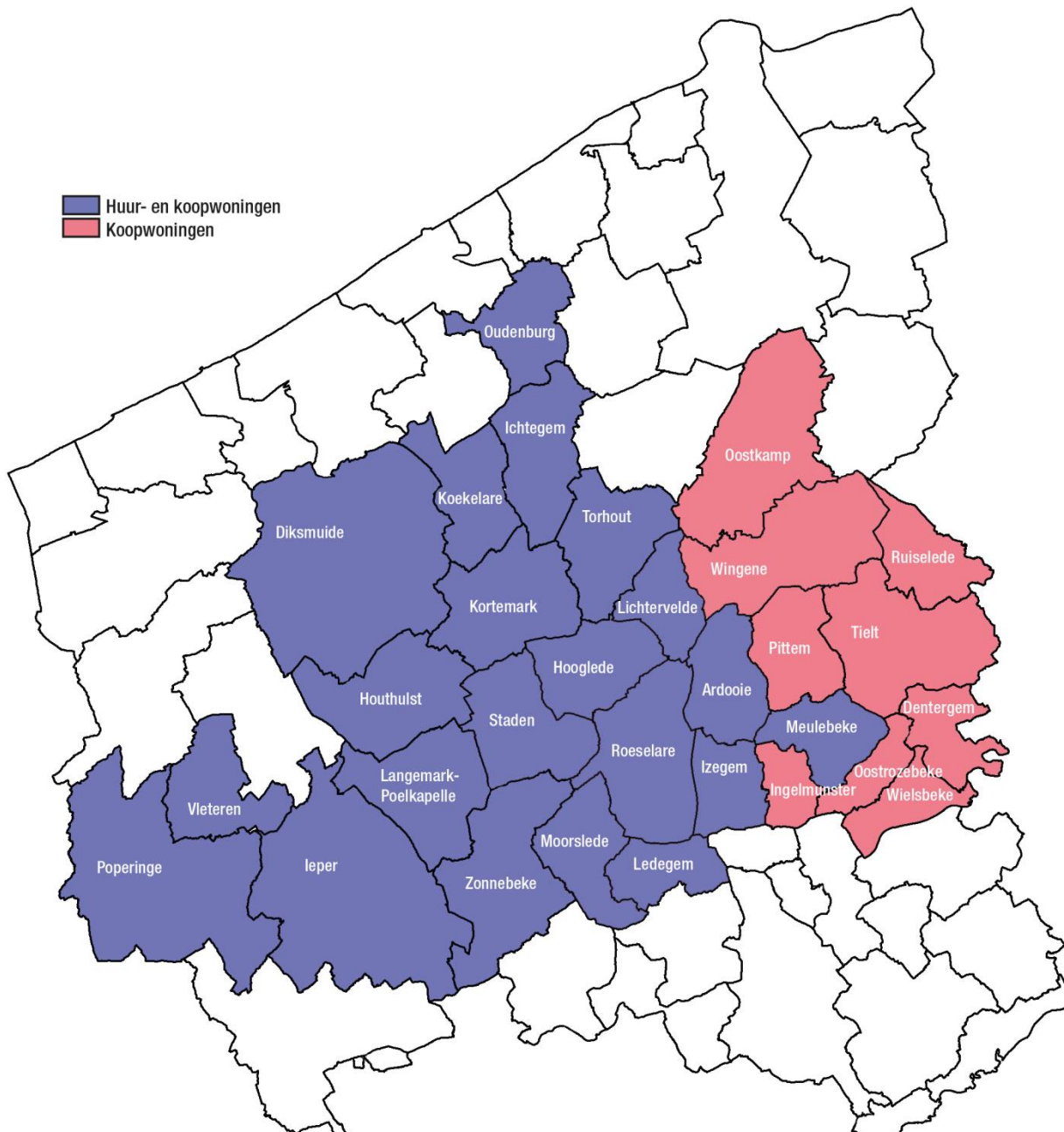
# DE MANDEL WEGWIJS



# 1. DE MANDEL: WEGWIJS

## 1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

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



## 1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

---

**Ondernemingsnummer:** 0405.553.535

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

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

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

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

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer 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
- 28 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 2017

---

### 1.3.1 VOORZITTER

#### **Daniël Vanpoucke**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022



### 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



#### **Stijn Couvreur**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022



**Brigitte Taillieu – Depoorter**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2022



**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



**Paul Dieryckx**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**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 2022



**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



**Pol 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  
2022



**Daniël Vanpoucke**

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

**Geert Depondt**

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

**Eric De Keyser**

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

**Stefanie Vandenabeele**

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





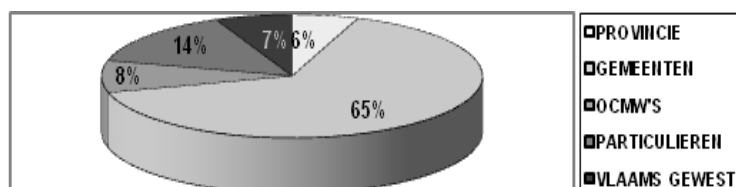
## 1.4 AANDEELHOUDERS

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
			€2,50 /aandeel
<b>STAAT</b>			
42	Ministerie Vlaamse Gemeenschap	3.143	7.857,50
<b>PROVINCIE</b>			
46	Provincie West-Vlaanderen	2.703	6.757,50
<b>GEMEENTE</b>			
13	Roeselare	13.230	33.075,00
77	Staden	750	1.875,00
88	Meulebeke	550	1.375,00
101	Torhout	1.000	2.500,00
102	Poperinge	2.100	5.250,00
103	Ledegem	425	1.062,50
108	Diksmuide	600	1.500,00
110	Houthulst	150	375,00
111	Hooglede	800	2.000,00
112	Ichtegem	750	1.875,00
113	Oostkamp	100	250,00
114	Izegem	650	1.625,00
115	Lichtervelde	150	375,00
118	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
<b>O.C.M.W.</b>			
8	OCMW Roeselare	1.290	3.225,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoorie	80	200,00
PARTICULIEREN			
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	Gryspeerd Katrien	190	475,00
133	Callebert Paul	50	125,00
134	Flipts Kathleen	511	1.277,50
154	Decoene Georges	10	25,00
156	Lefere Gudrun	130	325,00
157	Devoldere Odiel	40	100,00
158	Vanpeteghem Kathy	30	75,00
159	Lagae 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
182	Vanlerberghe Jurgen	40	100,00

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
183	Hostekint Michele	40	100,00
184	Werbrouck Yves	40	100,00
185	Kindt Henk	40	100,00
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	VZW Forum Midden- en Zuid- West Vlaanderen	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
		<b>48.251</b>	<b>120.627,50</b>

	VLAAMS GEWEST	3.143	7.857,50
	PROVINCIE	2.703	6.757,50
	GEMEENTEN	31.180	77.950,00
	OCMW'S	4.010	10.025,00
	PARTICULIEREN	7.215	18.037,50
		<b>48.251</b>	<b>120.627,50</b>



## **1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN**

---

### **1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN**

#### **1.5.1.1 NV DE MEIBOOM – EIGEN HUIS**

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

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

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

#### **1.5.2.1 VVH**

De Mandel is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Evert Larockstraat 6 bus 1 te 2020 Antwerpen (Kiel). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 88 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuuring 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 2017 € 15.345,25.

#### **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 Ardoeie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. De heer Geert Depondt, ondervoorzitter, is bestuurder en lid van de algemene vergadering namens De Mandel. Mevrouw Mirose De Baecke, diensthoofd Verhuuring en Verkoop, is lid van de algemene vergadering

#### **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 Vandenaabeele is namens De Mandel lid van zowel de raad van bestuur als de Algemene Vergadering. Bestuurder Sibille Vandeputte is namens De Mandel lid van de Algemene Vergadering.

#### 1.5.3.2 HUISVESTINGSDIENST JABBEKE-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 Vandenaabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2017 € 239,00.

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.

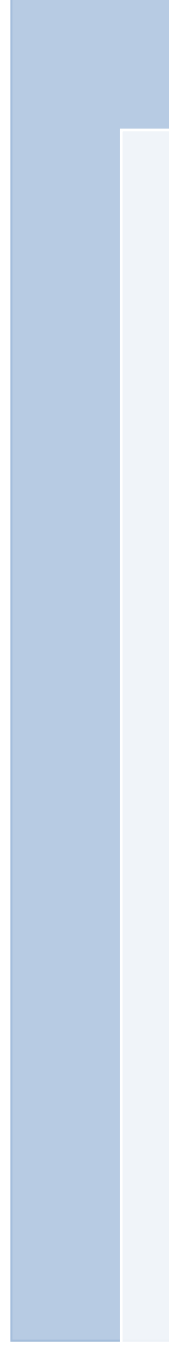
#### 1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

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 2017 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Ardoie									X			
Dentergem						X						
Diksmuide		X				X				X		
Hooglede				X						X		
Houthulst		X								X		
Ichtegem		X		X						X		
Ieper											X	
Ingelmunster			X							X		
Izegem				X					X			X
Koekelare					X	X					X	
Kortemark		X				X				X		
Lang-Poelkap					X					X		
Ledegem			X							X		
Lichtervelde	X					X						X
Meulebeke				X							X	
Moorslede			X									X
Oostrozebeke			X							X		

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



# AANDACHTSPUNTEN IN 2017





## 2 AANDACHTSPUNTEN IN 2017

### 2.1 UITBREIDING DIENST TWEEZIJDIG

De Mandel wil fijne buurten creëren, waar het leuk wonen is. Daarom werd in 2017 beslist om de dienst Tweezijdig verder uit te breiden, zodat we in 2018 verder kunnen evolueren naar een 'woon'maatschappij voor onze huurders, samen met de huurders.

Sinds 2009 staat Hanne Mistiaen binnen de dienst Tweezijdig in voor het opvolgen van klachten, het organiseren van de huurdersadviesraad, de communicatie met huurders en met de meldpunten. De dienstverlening wordt zowel door de visitatiecommissie als door de bewoners sterk geapprecieerd. De visitatiecommissie noemt de dienst Tweezijdig een voorbeeld voor andere sociale huisvestingsmaatschappijen. Tegelijk haalt zij als aandachtspunt aan dat deze dienst op slechts één medewerker draait, terwijl het takenpakket breed, de verwachtingen hoog en het aantal huurders groot is. Deze opmerking is terecht. Het takenpakket van de dienst Tweezijdig blijft aangroeien, o.a. door het toenemend aantal sociale klachten die opvolging behoeven en het toenemend aantal appartementsgebouwen waar we nog meer willen inzetten op communicatie en participatie om het samenleven in de gebouwen zo aangenaam mogelijk te maken.

Door de uitbreiding van de dienst Tweezijdig met een extra medewerker streven we naar een nog betere communicatie en interactie met de huurders en de preventie van de escalatie van klachten. Niet alleen door ervoor te zorgen dat het stijgend aantal sociale klachten nog steeds de opvolging verkrijgen die ze behoeven, maar ook door extra in te zetten op preventieve rondgangen en gesprekken, extra bewonersvergaderingen, extra communicatie-initiatieven, extra huurderstevredenheidsbevragingen en de ontwikkeling van nieuwe initiatieven om bewonersparticipatie te stimuleren.

### 2.2 UITREIKING GOEDE PRAKTIJK PRIJZEN

Op 13/09/2017 overhandigde Minister Homans de Beste-Praktijkprijs aan De Mandel op een officiële plechtigheid. De Mandel won niet 1 prijs, maar 2. Het winnen van deze prijzen is voor De Mandel een hele eer en een bevestiging dat De Mandel op een uitstekende manier haar taken als sociale huisvestingsmaatschappij uitvoert. Op deze plechtigheid werd De Mandel vertegenwoordigd door directeur Stefanie Vandenaabeele, voorzitter Daniël Vanpoucke en leden van de huurdersadviesraad Hortense Verhaegen en Annick Rassalle.



Tijdens de visitatie wordt een sociale huisvestingsmaatschappij beoordeeld op verschillende vlakken. De visitatiecommissie gaat bij het beoordelen van prestaties expliciet op zoek naar goede praktijken en geven deze voorbeelden een bijzondere plaats in het rapport. Een goede praktijk is een werkwijze van een sociale huisvestingsmaatschappij die in een bepaalde context een zeer effectieve en efficiënte aanpak is gebleken en daarom als voorbeeld geldt voor andere bouwmaatschappijen. De jury gaf aan dat de aanpak van De Mandel getuigt van een effectief beheer en versterking van de interne werking van de maatschappij. De Mandel won 2 prijzen voor zeer uiteenlopende goede praktijken:

- Bewonersparticipatie wordt door De Mandel al vele jaren gebruikt als middel om de bedrijfsvoering en dienstverlening te verbeteren. Hiermee wordt bewonersparticipatie veel meer dan een gesprek tussen maatschappij en huurders. Huurders krijgen via de huurdersadviesraad echt invloed.
- De projectendatabase ondersteunt de nieuwbouw- en renovatieprojecten van de maatschappij. Deze ICT-toepassing is in eigen beheer ontwikkeld en sluit heel goed aan bij de bedrijfsprocessen van De Mandel. De database wordt door meerdere diensten binnen de organisatie gebruikt. Deze goede praktijk toont aan dat De Mandel met een standaard softwarepakket en gemotiveerde en deskundige medewerkers, een ICT-toepassing kan ontwikkelen met gebruiksmogelijkheden die veelal buiten het financiële bereik van de SHM ligt.

Het goede rapport van De Mandel werd ook opgemerkt door collega huisvestingsmaatschappijen en door VIVAS, de vereniging die sociale huurders verenigt op Vlaams niveau. De Mandel kreeg vele vragen naar meer info over bovenstaande zaken:

- 28/03/2017 – bezoek van de sociale dienst van de Sint-Niklaase Maatschappij voor Huisvesting met de huurders
- 15/05/2017 – bezoek samenlevingsopbouw en sociale huurders uit Wevelgem

De bewonersgroepen werden verwelkomd door de dienst Tweezijdig en enkele leden van de huurdersadviesraad. Hierbij gaven we vanuit de huurdersadviesraad een uiteenzetting over hoe De Mandel de huurders betreft in het beleid.

Ook op het VIVAS-bewonerscongres op 18/11/2017 gaf de dienst Tweezijdig samen met Annick Rassalle, uit de huurdersadviesraad, hierover een toelichting.

## 2.3 EIGENDOMSVOORWAARDE HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS VERSTRENGD

---

Sinds 1 maart 2017 is de eigendomsvoorwaarde voor sociale huurders verstrengd. Vroeger kon men als sociale huurder geen woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Nu is in artikel 3, §1, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur opgenomen dat ook een gedeeltelijke volle eigendom of vruchtgebruik niet langer toegelaten is. Voor zittende sociale huurders is er een overgangsregeling. Zij moeten uit onverdeeldheid treden een jaar na de inwerkingtreding, zijnde 1 maart 2018. Doen ze dat niet dan riskeren ze een gemotiveerde opzegging met zes maanden door de sociale huisvestingsmaatschappij van hun sociale huurwoning.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt echter ook dat een huurder de verhuurder kan verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen indien hij daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren. De Mandel kreeg heel wat ongeruste vragen van huurders over de regeling. De Mandel kreeg berichten van mensen die wel willen uit onverdeeldheid treden, maar die niet zeker zijn of de procedure die ze moeten volgen tijdig afgerond zal zijn.

Het kaderbesluit Sociale Huur laat de sociale huisvestingsmaatschappij vrij om te beslissen of ze uitstel kan verlenen.

Ook voor kandidaat- huurders werden de eigendomsregels verstrengd: een kandidaat-huurder mag samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland bezitten.

Een aantal woningen worden buiten beschouwing gelaten bij de aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde.

## 2.4 10 MILJOEN EURO EXTRA VOOR ACTIEVE SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN

---

De Vlaamse regering heeft 10 miljoen euro vrijgemaakt om actieve sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen.

De Vlaamse regering wil hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden.

Voor de verdeling keek de Vlaamse regering naar de investeringen via FS3 en de nog lopende dossiers via NFS2. In totaal investeerde de sector in de periode van 2014- 2016 een bedrag van 1.415 miljoen euro in nieuwbouw en renovatiewerken.

De 10 miljoen euro is verdeeld volgens het aandeel van de sociale huisvestingsmaatschappijen in die totale investering.

Voor De Mandel komt dit overeen met 3,30 % of 329.892 euro. De Mandel bevindt zich hiermee in de top 4 van sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen.

## 2.5 SAMENWERKINGSPROTOCOL WONEN-WELZIJN

---

De Mandel kreeg in haar visitatierapport volgende aanbeveling van de visitatiecommissie:

*“Actualiseer de protocollen met de OCMW's over het opvolgen van huurders met achterstallen. Maak hierbij ook de procedure huurachterstallen bespreekbaar, om zo een gezamenlijke strategie uit te werken om achterstallen te beperken en uithuiszettingen te vermijden. Maak van de gelegenheid gebruik om ook andere afspraken te maken, zoals de communicatie bij de tweejaarlijks actualisatie van het inschrijvingsregister.”*

De Mandel was zich er van bewust dat de protocollen met de verschillende OCMW's in het werkgebied (huur) van De Mandel dringend moesten geactualiseerd worden. Bovendien wenst De Mandel zich niet enkel toe te spitsen op huurachterstallen in het protocol. Ook thema's als opstartende uithuiszettingen, actualisaties en communicatie rond huurprijsberekening moeten in deze protocollen aan bod kunnen komen.

In 2016 en 2017 werden gesprekken hieromtrent gestart met het Welzijnshuis van Roeselare. Ook het CAW en het SVK regio Roeselare zijn partner van dit protocol. Dit protocol zal begin 2018 afgerond worden.

Het samenwerkingsprotocol Wonen – Welzijn heeft volgende streven:

- Kandidaat sociale huurders behouden hun inschrijving bij de sociale huisvestingsactoren
- Sociale huurders behouden hun sociale woning
- Er is geen financiële drempel voor het in huur nemen van een sociale woning
- Kandidaat sociale huurders en sociale huurders kunnen rekenen op een pro actieve dienst – en hulpverlening
- De welzijnsactoren en sociale huisvestingsactoren werken op een efficiënte, doorzichtige wijze en in een sfeer van wederzijds vertrouwen samen

Vanaf 2018 zullen de gesprekken opgestart worden met de andere OCMW's in het werkgebied huur van De Mandel.

## 2.6 NIEUWE NORMEN EN ONTWERPDRICHTLIJNEN

---

Een sociale woning moet niet alleen betaalbaar, maar ook veilig, gezond, energiezuinig en milieu- en gebruiksvriendelijk zijn.

Daarom heeft de VMSW normen en richtlijnen, die sociale huisvestingsmaatschappijen, architecten en bouwheren gebruiken om projecten te ontwikkelen. Projecten krijgen financiering van de VMSW als de projecten aan de normen en richtlijnen voldoen.

De normen die de VMSW en de sector tot nu gebruikten, staan in de C2008. Deze normen waren aan vernieuwing toe. Hoe we willen wonen, evolueert immers voortdurend.

Sinds 2008 zijn het beleid, de technieken en de visie op energie sterk geëvolueerd.

De nieuwe normen en richtlijnen gelden voor bouw- en investeringsverrichtingen waarvoor vanaf 1 januari 2018 een eerste aanvraag tot advies voorontwerp of uitvoeringsdossier ingediend wordt.

De belangrijkste nieuwigheden focussen op energiezuinigheid en kleiner bouwen. De maximale woonoppervlakte werd verkleind. De ontwerpleidraad bevat minder regels dan vroeger. De bemeubelbaarheid van een woning staat centraal. Er is nu alleen een minimumoppervlakte per lokaal en niet meer voor de gehele woning.

Elke woning moet ook een fietsenberging hebben, individueel of gemeenschappelijk.

Voor aangepaste woningen blijven aparte richtlijnen gelden. Zo moet elke ruimte minimaal één logische manoeuvreerruimte voor rolstoelen hebben en moeten de stopcontacten, deurkrukken enz op de juiste hoogte staan.

## 2.7 ONDERZOEK HERORIËNTATIE SOCIALE KOOP<sup>1</sup>

---

De VLEM heeft in 2017 aan Geert Goeuvaerts, onderzoeker bij de Onderzoeksgroep Economische Geschiedenis van de KU Leuven een onderzoeksopdracht onder leiding van professor Erik Buyst toevertrouwd.

In dit onderzoek zal nagegaan worden welke rol sociale koopwoningen spelen op de Vlaamse woningmarkt en hoe er in de toekomst zonder subsidies sociale koopwoningen kunnen gebouwd worden.

In de studie zullen ook andere stelsels die betaalbaar en kwalitatief wonen aanbieden, onderzocht worden.

Hierbij zullen de voor- en nadelen, zowel op micro- als op macroniveau, onder de loep genomen worden.

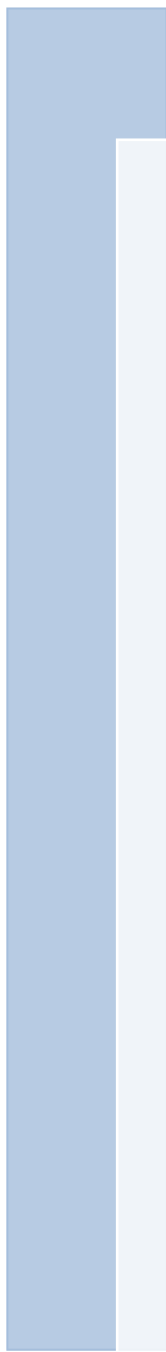
Zo zullen we, op basis van academisch onderzoek, het product sociale koopwoning niet enkel kunnen situeren op de woningmarkt, maar zullen we ook zicht krijgen op het effect dat het bouwen van sociale koopwoningen heeft op die woningmarkt.

De bedoeling van de sector is om met deze analyse onder de arm, blijvend in te zetten op betaalbare en kwalitatieve koopwoningen voor woonbehoeftige gezinnen. Het zal een belangrijke stap zijn om de toekomstige positie van eigendomsverwerving binnen sociaal wonen vorm te geven.

Want ongeacht de woonsituatie en individuele keuzes moeten mensen kwalitatief en betaalbaar kunnen blijven wonen.

<sup>1</sup> Uit Fundamenten oktober 2017

# BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD





## 3 BOUWACTIVITEITEN

### 3.1 OPLEVERINGEN

---

#### 3.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 95 huurappartementen, 67 huurwoningen, 51 koopwoningen en 57 garages definitief opgeleverd.

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

Datum: woensdag 18 januari 2017  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

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

Datum: maandag 3 april 2017  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

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

Datum: vrijdag 7 april 2017  
Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Verstaen Bart Architect

##### 3.1.1.4 OOSTNIEUWKERKE (STADEN), ENGELS HOF - 8 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: woensdag 26 april 2017  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: 3 Architecten BVBA

##### 3.1.1.5 RUMBEKE (ROESELARE), KNOKUILSTRAAT - 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 26 april 2017  
Aannemer: ACH BOUW NV  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

##### 3.1.1.6 ROESELARE, KOKELAARSTRAAT / WORTELSTRAAT / HUGO VERRIESTSTRAAT - 44 HUURAPPARTEMENTEN, 45 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: donderdag 4 mei 2017  
Aannemer: Cosimco NV  
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA

##### 3.1.1.7 OOSTNIEUWKERKE (STADEN), NOORDSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: vrijdag 19 mei 2017

Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA

#### **3.1.1.8 KOEKELARE, TUINWIJK - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum: donderdag 29 juni 2017  
Aannemer: Despierre Filip BVBA  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

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

Datum: maandag 3 juli 2017  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: bvba Archium en Jo Vaneekhout

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

Datum: dinsdag 4 juli 2017  
Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA

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

Datum: dinsdag 4 juli 2017  
Aannemer: Despierre Filip BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

#### **3.1.1.12 ROESELARE, MGR. EUGEN LARIDONSTRAAT / OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 25 augustus 2017  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA

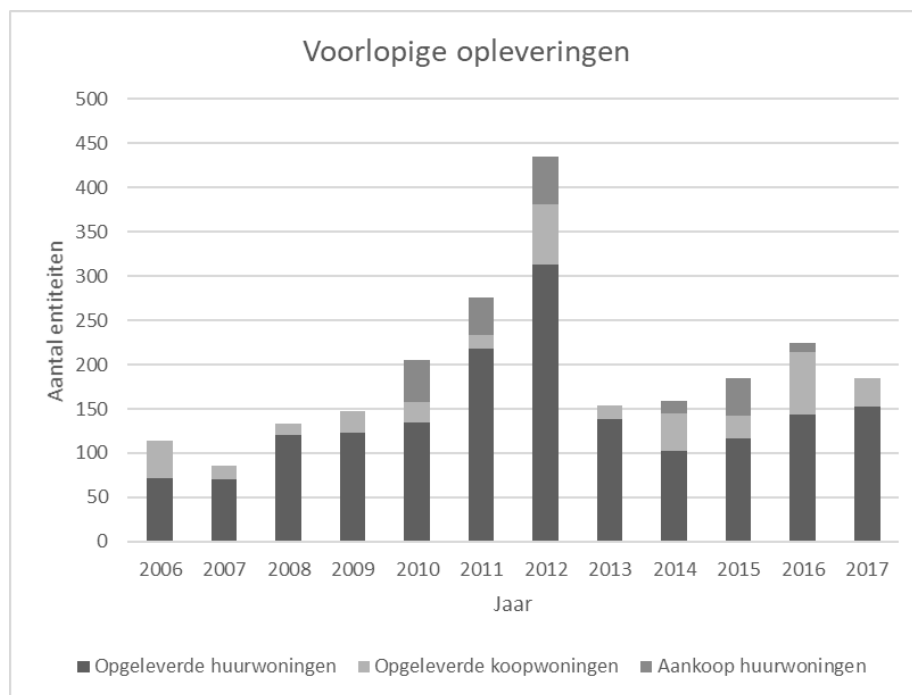
#### **3.1.1.13 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT - 14 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 6 oktober 2017  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Huys Erik Architectenburo BVBA

### **3.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN**

Er werden 50 huurwoningen, 103 huurappartementen, 31 koopwoningen en de sloop van 4 huurwoningen voorlopig opgeleverd. In Roeselare werden de eerste fase van 15 koopwoningen in gebruik genomen, gezien de officiële oplevering samen met de 2<sup>de</sup> fase zal zijn, werd dit niet opgenomen in het overzicht.





### 3.1.2.1 TORHOUT, ONZE-LIEVE-VROUWSTRAAT - 5 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: vrijdag 10 februari 2017  
 Aannemer: Siemoens BVBA  
 Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
 VO 2 (eindbedrag aanneming): € 779.115,52  
 VO 3 (boete): € 0,00  
 VO 4 (saldo verrekeningen): € 9.953,02  
 VO 5 (minwaarden): € 0,00  
 VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 30.000,00  
 VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### 3.1.2.2 OOSTROZEBEKE, ETTINGEN - 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: maandag 20 februari 2017  
 Aannemer: Siemoens BVBA  
 Ontwerper: GC-architecten BVBA  
 VO 2 (eindbedrag aanneming): € 473.590,87  
 VO 3 (boete): € 0,00  
 VO 4 (saldo verrekeningen): € -1.243,90  
 VO 5 (minwaarden): € 0,00  
 VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 23.757,29  
 VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### 3.1.2.3 KOEKELARE, TUNWIJK - 4 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum: maandag 6 maart 2017  
 Aannemer: Vacomet BVBA  
 Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
 VO 2 (eindbedrag aanneming): € 16.690,50  
 VO 3 (boete): € 0,00  
 VO 4 (saldo verrekeningen): € 0,00

VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 0,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 1.500,00

#### **3.1.2.4 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: maandag 6 maart 2017  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 770.386,72  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € 9.693,24  
VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 7.000,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 4.500,00

#### **3.1.2.5 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPELLEVELD - 8 HUURWONINGEN, 21 HUURAPPARTEMENTEN, 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: vrijdag 19 mei 2017  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Studio Plus Architecten BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 4.988.512,94  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € -24.893,67  
VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 15.000,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

#### **3.1.2.6 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT - 9 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 1 juni 2017  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.177.966,26  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € 38.137,82  
VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 9.000,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

#### **3.1.2.7 WIELSBEKE, SPAANDERSTRAAT / LOBEEKSTRAAT - 4 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: donderdag 22 juni 2017  
Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA  
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 579.601,39  
VO 3 (boete): € 0,00  
VO 4 (saldo verrekeningen): € 1.923,54  
VO 5 (minwaarden): € 0,00  
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 10.000,00  
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

#### **3.1.2.8 EMELGEM (IZEGEM), PRINSESSESTRAAT - 40 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Datum: maandag 21 augustus 2017

Aannemer:	Coussée-Bostoën NV
Ontwerper:	Studio Plus Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 4.515.666,25
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€-14.348,12
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 10.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.9 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	woensdag 23 augustus 2017
Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Verbanck Paul
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 890.787,21
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 8.000,87
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 7.500,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 3.1.2.10 MEULEBEKE, KAREL VAN MANDERSTRAAT - 34 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum:	donderdag 28 september 2017
Aannemer:	Coussée-Bostoën NV
Ontwerper:	GC-architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 3.258.351,62
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 19.933,17
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 15.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€48.000,00

### 3.1.2.11 ROESELARE, SPARSTRAAT - 11 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	dinsdag 17 oktober 2017
Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Cas architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.387.892,69
VO 3 (boete):	€ 17.690,53
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -25.651,96
VO 5 (minwaarden):	€ 1.586,69
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 52.144,88
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	dinsdag 7 november 2017
Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 634.458,29
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 13.931,37
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

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

Datum:	maandag 20 november 2017
Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.012.530,91
VO 3 (boete):	€ 30.851,12
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 6.547,52
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 65.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 2.580,90

### 3.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Ardoorie	Eekhoutstraat – fase II	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 27/06/2017
Poperinge	Bommelbilk/Zwijnlandstraat	Archeologie	VO 30/06/2017
Zarren	Stadenstraat 5	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 06/10/2017
Diksmuide	Graanstraat	Omgevingswerken	DO 31/05/2017
Nieuwkapelle	Nieuwkapellestraat	Infrastructuurwerken	DO 06/06/2017
Diksmuide	Tuinwijk	Archeologie	DO 29/08/2017
Roeselare	Collievijverpark – fase II	Omgevingswerken	DO 25/04/2017
Poperinge	Bomenstraat – fase 8 en 9	Omgevingswerken	DO 24/08/2017

## 3.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2017

---

Op 31/12/2017 waren de werken van 102 huurappartementen, 51 huurwoningen, 11 koopappartementen en 82 koopwoningen in uitvoering.

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

Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Studio Plus Architecten BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 7 november 2016
Contractuele einddatum:	zondag 31 december 2017
Nieuwe einddatum:	dinsdag 23 januari 2018
Bestelbedrag:	€ 904.351,36
Verrekeningen:	€ 263,25
Termijnverlenging:	23 dagen
Verstreken termijn:	98 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 733.751,68
Percentage uitgevoerde werken:	81 %



### 3.2.2 DADIZELE (MOORSLEDE), BEGONIALAAN - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Declerck-Daels BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 6 maart 2017
Contractuele einddatum:	maandag 9 april 2018
Nieuwe einddatum:	maandag 9 april 2018
Bestelbedrag:	€ 1.156.521,93
Verrekeningen:	€ 2.929,93
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	79 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 557.615,00
Percentage uitgevoerde werken:	48 %



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

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Goedefroo & Goedefroo Architecten
Aanvangsdatum:	maandag 4 september 2017
Contractuele einddatum:	zaterdag 17 november 2018
Nieuwe einddatum:	dinsdag 27 november 2018
Bestelbedrag:	€ 1.815.208,19
Verrekeningen:	€ -4.056,70
Termijnverlenging:	10 dagen
Verstreken termijn:	30 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 501.185,23
Percentage uitgevoerde werken:	28 %



### 3.2.4 GITS (HOOGLEDE), KRUISKALSIJDESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Bekaert Building Company NV
Ontwerper:	BURO II & ARCHI+I BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 4 april 2016
Contractuele einddatum:	donderdag 3 mei 2018
Nieuwe einddatum:	donderdag 16 augustus 2018
Bestelbedrag:	€ 2.707.977,80
Verrekeningen:	€ 2.852,45
Termijnverlenging:	105 dagen
Verstreken termijn:	75 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 1.237.105,93
Percentage uitgevoerde werken:	46 %



### 3.2.5 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT - 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 5 juni 2017
Contractuele einddatum:	woensdag 30 mei 2018
Nieuwe einddatum:	woensdag 30 mei 2018
Bestelbedrag:	€ 294.446,64
Verrekeningen:	€ 2.721,27
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	61 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 127.875,88
Percentage uitgevoerde werken:	43 %



### 3.2.6 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 maart 2018
Bestelbedrag:	€ 1.042.407,24
Verrekeningen:	€ -4.402,95
Termijnverlenging:	28 dagen
Verstreken termijn:	88 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 897.458,74
Percentage uitgevoerde werken:	86 %



### 3.2.7 MOORSLEDE, CAMILLE COOLSSTRAAT - 13 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Verbanck Paul
Aanvangsdatum:	maandag 24 april 2017
Contractuele einddatum:	dinsdag 17 juli 2018
Nieuwe einddatum:	dinsdag 17 juli 2018
Bestelbedrag:	€ 1.805.008,31
Verrekeningen:	€ -9.277,45
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	59 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 869.147,53
Percentage uitgevoerde werken:	48 %



### 3.2.8 OOSTROZEBEKE, PALINGSTRAAT / MEIKLOKJESSTRAAT - 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Huys Erik Architectenburo BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 15 mei 2017
Contractuele einddatum:	zondag 8 juli 2018
Nieuwe einddatum:	zondag 29 juli 2018
Bestelbedrag:	€ 1.153.872,44
Verrekeningen:	€ 38.615,38
Termijnverlenging:	21 dagen
Verstreken termijn:	56 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 595.894,44
Percentage uitgevoerde werken:	50 %



### 3.2.9 POPERINGE, BURGEMEESTER MAHIEUPLEIN - 12 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Demeyere & Roetynck BVBA
Aanvangsdatum:	donderdag 1 juni 2017
Contractuele einddatum:	vrijdag 24 augustus 2018
Nieuwe einddatum:	vrijdag 24 augustus 2018
Bestelbedrag:	€ 1.422.280,88
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	50 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 544.160,10
Percentage uitgevoerde werken:	38 %





### 3.2.10 ROESELARE, BRUANESTRAAT / KOORNSTRAAT - 28 KOOPWONINGEN (NIEUWBOW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Buro II - Blondel TV
Aanvangsdatum:	dinsdag 3 mei 2016
Contractuele einddatum:	vrijdag 19 oktober 2018
Nieuwe einddatum:	donderdag 8 november 2018
Bestelbedrag:	€ 3.437.921,80
Verrekeningen:	€ 18.493,60
Termijnverlenging:	20 dagen
Verstreken termijn:	68 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 2.253.040,38
Percentage uitgevoerde werken:	65 %



### 3.2.11 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG / KANUNNIK DUBOISSTRAAT / ACHIEL LAUWERSSTRAAT - 13 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Bossuyt Alain Ingenieur-Architect
Aanvangsdatum:	maandag 7 november 2016
Contractuele einddatum:	donderdag 1 maart 2018
Nieuwe einddatum:	donderdag 8 maart 2018
Bestelbedrag:	€ 2.765.008,10
Verrekeningen:	€ -2.114,45
Termijnverlenging:	7 dagen
Verstreken termijn:	89 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 1.538.710,09
Percentage uitgevoerde werken:	56 %



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

Aannemer:	Coussée-Bostoën NV
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 9 oktober 2017
Contractuele einddatum:	zaterdag 28 september 2019
Nieuwe einddatum:	zaterdag 28 september 2019
Bestelbedrag:	€ 9.709.729,28
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	13 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 286.036,04
Percentage uitgevoerde werken:	3 %



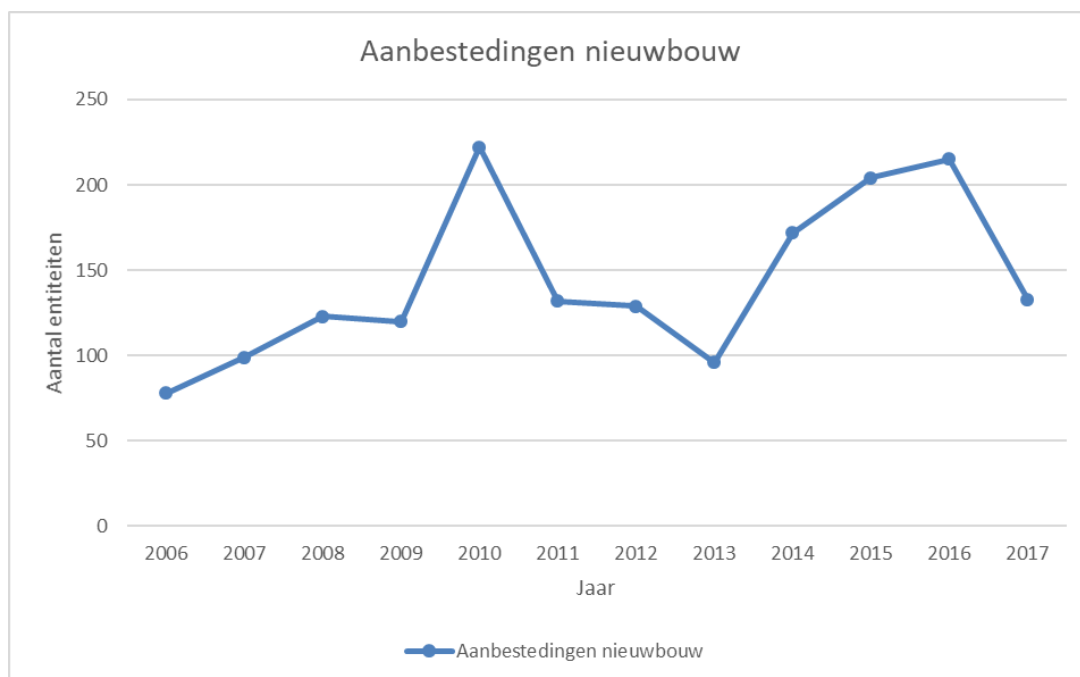
### 3.2.13 TORHOUT, LIJSTERSTRAAT / ZWALUWSTRAAT / KANARIESTRAAT / KOEKOEKSTRAAT - 23 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

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:	€ -11.533,33
Termijnverlenging:	60 dagen
Verstreken termijn:	94 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 2.606.483,49
Percentage uitgevoerde werken:	84 %



### 3.3 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

Er werden voor 114 entiteiten een openbare aanbesteding gehouden, voor 19 entiteiten werd een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking voor een design&build-procedure opgestart.



#### 3.3.1 IZEGEM, WALLEMOTESTRAAT - 2 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: IPkpw  
 Aanbesteding: dinsdag 7 maart 2017  
 Ontwerper: Vaneckhout Architectuurbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 20 maart 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 10 april 2017 haar gunningsadvies. Op 11 april 2017 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden op 8 mei 2017 besteld met als aanvangsdatum 5 juni 2017.

### **3.3.2 KLERKEN (HOOTHULST), SINT-LAURENTIUSSTRAAT - 6 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: vrijdag 29 september 2017  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 9 november 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 13 december 2017 haar gunningsadvies. Het project werd eind 2017 nog niet gegund.

### **3.3.3 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: woensdag 8 november 2017  
Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 23 november 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2017 nog geen gunningsadvies.

### **3.3.4 OUDENBURG, BELLEROCHELAAN / ETTELGEMSESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 34 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: SSI + FS3  
Aanbesteding: woensdag 22 november 2017  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 23 december 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2017 nog geen gunningsadvies.

### **3.3.5 POPERINGE, BOMMELBILK - 18 HUURAPPARTEMENTEN, 7 KOOPWONINGEN, 21 GARAGES**

Financiering: IPkpw + FS3  
Aanbesteding: woensdag 22 november 2017  
Ontwerper: Dehullu architecten & net architectuur TV  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 20 december 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind 2017 nog geen gunningsadvies.

### **3.3.6 POPERINGE, BURGEMEESTER MAHIEUPLEIN - 12 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: vrijdag 13 januari 2017  
Ontwerper: Demeyere & Roetync BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 25 januari 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 13 maart 2017 haar gunningsadvies. Op 28 maart 2017 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 19 april 2017 besteld met als aanvangsdatum 1 juni 2017.

### **3.3.7 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN - 6 HUURWONINGEN, 4 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: vrijdag 29 september 2017  
Ontwerper: Spoor 9 Architecten BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 24 oktober 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 12 december 2017 haar gunningsadvies. Op 19 december 2017 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden eind 2017 nog niet besteld.

### **3.3.8 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: vrijdag 29 september 2017  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 24 oktober 2017 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 24 november 2017 haar gunningsadvies. Op 19 december 2017 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden eind 2017 nog niet besteld.

### **3.3.9 POPERINGE, WERF - 19 HUURAPPARTEMENTEN (DESIGN & BUILD)**

Financiering: FS3  
Indienen selectiefase: vrijdag 22 september 2017  
Ontwerper: aan te stellen door de opdrachtnemer  
Veiligheidscoördinator: aan te stellen door de opdrachtnemer

Het nazicht van de ingediende kandidaturen was nog niet afgerond in 2017.

## **3.4 PROJECTEN IN VOORBEREIDING**

---

### **3.4.1 ARDOOIE, TULPENSTRAAT (FASE 1)**

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. Aansluitend werd het voorontwerp besteld en goedgekeurd door de VMSW op 28 april. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 20 april 2017 en op 3 juli 2017 verleend. Het uitvoeringsdossier werd opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 27 november 2017. Alle huurders werden herhuisvest zodat deze werken kunnen aanbesteed worden. De aanbesteding is voorzien op 16 februari 2018.

### **3.4.2 ARDOOIE, TULPENSTRAAT (FASE 2)**

Naast fase 1 zijn er ook 8 bejaardenwoningen die moeten herbouwd worden. De bewoners werden verhuisd naar de herbouwde woningen in de Boncquetstraat in Ardoorie en de procedure werd opgestart. Gezien enkel de footprint van de woningen nog in eigendom is van De Mandel werd overlegd met de gemeente. De gemeente toonde zich bereid de tuinen van de woningen terug over te dragen naar De Mandel. Op deze manier kunnen er evenveel kwalitatieve woningen gebouwd waren als het bestaande aantal. In Ardoorie is het BSO nog lang niet bereikt waardoor een vermindering van het aantal entiteiten niet aangewezen is. Eind 2017 werd de opdracht verstuurd naar 3 architecten die op 22 januari 2018 hun offerte en concept moeten indienen. Eind 2017 werd ook studie bureau Verhaeghe aangesteld voor de omgevingsaanleg van de 2 fasen.

### 3.4.3 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 kon 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 het voorontwerp bijgesteld in 2017. In dit gebied moet er ook extra aandacht zijn voor de waterhuishouding zodat er overlegd werd met diverse instanties. Op 14 september 2017 werd het ontwerp overgemaakt aan stad Roeselare en op 13 oktober 2017 toegelicht maar tot op heden werd er geen advies ontvangen.

### 3.4.4 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 moest verhuizen naar het nieuwbouwproject Kapelleveld in Dadizele konden de werken pas op 6 maart 2017 starten.

### 3.4.5 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. Het bouwrijp maken werd op 22 augustus 2017 aanbesteed maar de VMSW gunde de werken pas op 19 december 2017 zodat de werken pas in 2018 zullen uitgevoerd worden.

Op 19 december 2017 werd het voorontwerp voor de bouw goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW.

#### **3.4.6 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. Er is verdichting mogelijk waardoor er 15 huurappartementen, 11 huurwoningen en 5 koopwoningen kunnen gebouwd worden. Er werd een akkoord bereikt met stad Diksmuide om de footprint van het appartement lichtjes uit te breiden. 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. Het aangepaste schetsontwerp werd op 2 augustus 2017 door de VMSW goedgekeurd. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 8 december 2017 goedgekeurd door de VMSW.

De omgevingswerken voor dit project worden toegevoegd aan het infrastructuurdossier van de Lange Veldstraat gezien dit zeer nabij gelegen is.

#### **3.4.7 DIKSMUIDE, TUINWIK (FASE 1)**

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

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

De noodzakelijke archeologische onderzoeken werden gestart in 2013 maar in 2014 slaagde de VMSW er niet in de archeoloog het sleuvenonderzoek te laten afwerken. 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. In 2017 werd de verkavelingsaanvraag met de bijhorende wegenis ingediend en op 8 november 2017 verleende stad Diksmuide de vergunning. Ondertussen is Infrac gestart met rioleringswerken in de Rijkswachtstraat waardoor de peilen van de nieuwe riolering moeten aangepast worden.

Voor de bouw van de 16 woningen werd op 14 december 2017 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend.

#### 3.4.8 DIKSMUIDE, TUIWIKJ (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 en na enkele aanpassingen goedgekeurd op 12 september 2017. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de 22 huurappartementen werd op 4 december 2017 ingediend.

#### 3.4.9 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 de 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. De infrastructuurwerken, startten uiteindelijk op 3 april 2017. Op 4 september 2017 kon aannemer Recon startten met de bouw van de woningen.

#### 3.4.10 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 werd op 18 januari 2017 overgemaakt worden aan de VMSW. Er werd ook overleg met de gemeente opgestart over een aantal bijkomende parkings voor de woningen zonder garage. Het voorontwerp werd opgemaakt en



goedgekeurd door de VMSW op 12 juli 2017. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend en op 4 december 2017 werd de vergunning verleend. In 2018 zal het bestek worden opgemaakt en een ontwerp worden opgemaakt voor de omgevingswerken.

#### 3.4.11 HOOGLEDE, KLAUWAERTSTRAAT/KERELSTRAAT EN KNAPENSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Kerelstraat en Knapenstraat dienden telkens 2 bungalows vervangen te worden. Door het opvullen van de bouwrijpe strook tussen de bungalows in de Klauwaertstraat kunnen hier 5 woningen gerealiseerd worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 11 april 2017. De jury oordeelde dat Vaneekhout Architectuurbureau het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur gunde de opdracht op 27 juni 2017 dan ook aan Vaneekhout Architectuurbureau. De herhuisvesting werd opgestart en de nodige opmetingen werden uitgevoerd. Het schetsontwerp werd op 7 september 2017 ontvangen en de goedkeuring volgde vlot op 18 oktober 2017. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW.

De VMSW besliste dat de omgevingswerken aan de Kleine Stadenstraat in Hooglede kunnen toegevoegd worden.

#### 3.4.12 HOOGLEDE, KLEINE STADENSTRAAT

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

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

De raad van bestuur besliste op 28 september 2010 om de architectuuropdracht open te stellen voor de bouw van circa 28 huur- en 28 koopwoningen. Na diverse vergaderingen met het gemeentebestuur en de WVI werd het bestek voor de architectuurwedstrijd goedgekeurd. Het programma voor De Mandel werd vastgesteld op ongeveer 20 huurwoningen en 20 koopwoningen. De Mandel publiceerde vervolgens de openbare oproep tot mededinging voor de opmaak van het verkavelingsontwerp en de architectuur voor zowel de gronden van haarzelf, van het gemeentebestuur Hooglede en van de wvi. Op 16 december 2011 werden 8 offertes ingediend. Na de jurering werd Studio Plus Architecten aangesteld. Het schetsontwerp werd 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 intussen 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 zijn wel infrastructuursubsidies mogelijk. 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 werd op 6 januari 2017 ontvangen.

Het aangepaste voorontwerp voor de infrastructuur werd ontvangen op 17 februari 2017 maar de plenaire vergadering kon pas georganiseerd worden op 13 juni 2017. De gemeente vroeg de infrastructuur nog bij te sturen wegens klachten van enkele burens. Ondertussen werd ook een archeologienota opgesteld met enkel boringen op het terrein. De proefsleuven zullen pas in 2018

uitgevoerd worden. Op 22 december 2017 werd de verkavelingsaanvraag met bijhorend wegenisdossier ingediend bij de gemeente Hooglede. Er zal ook nog een dossier ingediend worden om een buurtweg een klein stukje te verleggen maar het grootste deel wordt behouden, de andere buurtweg wordt integraal behouden. Beide buurtwegen worden opgewaardeerd in het project door een betere aanleg en openbare verlichting.

De bouw van de woningen wordt gespreid over 3 fases:

1. 17 huurappartementen en 4 huurwoningen
2. 20 huurwoningen en 5 koopwoningen
3. 8 huurwoningen en 7 koopwoningen.

Voor fase 1 werd het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur op 19 december 2017 en overgemaakt aan de VMSW.

#### **3.4.13 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 werd 28 maart 2017 goedgekeurd. Aansluitend werd het voorontwerp opgemaakt en goedgekeurd op 6 juli 2017. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en verleend op 2 oktober 2017. Het uitvoeringsdossier werd besteld op 9 oktober 2017 maar niet meer ontvangen in 2017.

#### **3.4.14 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 Vaneckhout 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. Op 7 maart 2017 werd de aanbesteding georganiseerd en aannemer Frans Verhelst startte de werken op 5 juni 2017.

#### **3.4.15 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 werd op 23 februari 2017 goedgekeurd en aanbesteed op 29 september 2017 zodat na aanleg van de infrastructuur en verlijden van de akte voor de grond, ook de bouwwerken kunnen starten. Begin 2018 wordt de oplevering van de eerste fase van de infrastructuur verwacht.

#### **3.4.16 KOEKELARE, STERRESTRAAT**

In Koekelare is het BSO huur nog lang niet bereikt waardoor Wonen Vlaanderen en de VMSW een overleg organiseerden met de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit resulteerde in een overeenkomst die zowel door de gemeenteraad van Koekelare als de raden van bestuur van de SHM's werd goedgekeurd en bekrachtigd door de minister. Er werd zeer actief gezocht naar mogelijkheden om op korte termijn bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in Koekelare. In de Sterrestraat kwam een verouderd handelspand te koop dat door zijn lange voorgevel de mogelijkheid biedt om 6 appartementen te bouwen. Het ondertekenen van de akte is voorzien op 19 januari 2018 maar de raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om de procedure al te starten voor het aanstellen van een architect en ontwerpteam. Op 30 november 2017 werden 3 architecten uitgenodigd om een offerte in te dienen tegen 29 januari 2018.

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

Na uitvoering van de eerste en tweede fase moet ook de derde en laatste fase van de herbouw 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 studie bureau 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, dit werd ingediend op 3 februari 2017. Het voorontwerp van de bouw werd nog in 2016 ingediend en op 24 januari 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur. De VMSW gaf haar goedkeuring op 7 maart 2017. Voor de infovergadering was bijzonder weinig interesse van de buurtbewoners, er waren dan ook weinig opmerkingen om te bespreken op de plenaire vergadering van 24 maart 2017. De bouw van de woningen werd samen met de infrastructuurwerken aangevraagd en de stedenbouwkundige vergunning werd op 8 augustus 2017 verleend. Het ontwerp voor de infrastructuur werd verder op punt gezet en op 21 december 2017 ingediend bij de VMSW.

#### **3.4.18 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 op 24 januari 2017 een architectuuropdracht kon uitgeschreven worden. De jury oordeelde dat Studio Plus het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur stelde Studio Plus dan ook aan op 28 maart 2017. Het schetsontwerp werd opgemaakt en na enkele aanpassingen goedgekeurd op 18 oktober 2017. Het voorontwerp werd op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW. Ook de aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 15 december 2017 ingediend bij de gemeente. Voor het centrale binnenplein vroeg De Mandel op 22 november 2017 aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen.

#### **3.4.19 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 werd hiervoor studie bureau Demey aangesteld, op de startvergadering werd gevraagd om op projectniveau de riolering toch te ontdebelen. Gezien de vraag van de omwoners om de bestaande garages te behouden werd een opmetingsplan besteld om mogelijkheden tot inpassing uit te klaren. Mits een beetje te schuiven is er mogelijkheid om de bestaande garages te behouden en te renoveren voor de nieuwe woningen.

Voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient eerst het RUP goedgekeurd te worden, de gemeente denkt deze procedure in de loop van 2018 te kunnen voltooien.

#### **3.4.20 LEDEGEM, CARDIJNLAAN / OOSTLAAN**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Ledegem moeten 4 bungalows in de Cardijnlaan en 4 bungalows in de Oostlaan vernieuwd worden. Op het lokaal woonoverleg van 20 maart 2017 werden de randvoorwaarden voor de herbouw van deze 8 woningen afgetoetst waarop de raad van bestuur op 28 maart 2017 besliste over te gaan tot een onderhandelingsprocedure voor het aanstellen van een architect. Tijdens de juring gaf de gemeente aan liever 6 gestapelde woningen te hebben in de Oostlaan ipv 4 gewone eengezinswoningen. De raad van bestuur stelde op 27 juni 2017 architectuurbureau Vaneeckhout aan als architect. Het schetsontwerp voor de 4 woningen in de Cardijnlaan en de 6 woningen in de Oostlaan werd besteld en ingediend op 22 september 2017. Op 23 november 2017 werd het schetsontwerp met de gemeente besproken en stedenbouwkundig afgetoetst. Op 23 november 2017 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW.

#### **3.4.21 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.

### **3.4.22 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT 6 DE HOOP (FASE 2)**

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

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

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

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

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

Sociale werkplaats Tordale vroeg via de gemeente om een viertal appartementen te voorzien voor begeleid wonen. Na overleg werkten de architecten een nieuw ontwerp uit. Dit schetsontwerp werd in 2014, 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 werd op 2 februari 2017 ingediend zodat de infovergadering en plenaire vergadering kon georganiseerd worden. Nadien werd de stedenbouwkundige vergunning voor zowel omgevingsaanleg als de appartementen aangevraagd, de vergunning voor de appartementen werd verleend op 18 juli 2017. Het uitvoeringsontwerp werd opgemaakt, goedgekeurd door de raad van bestuur op 19 december 2017 en overgemaakt aan de VMSW.

### **3.4.23 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 4.452m<sup>2</sup> 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 duurde tot 30 oktober 2017. 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. In 2018 zal de procedure voor aanstelling van een architect opgestart worden.

#### 3.4.24 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 werden gegund op 24 januari 2017 en aannemer Deruyck startte de werken op 24 april 2017.

#### 3.4.25 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT

Eind december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod van De Mandel om de circa 2700 m<sup>2</sup> aan te kopen. De Mandel schreef een architectuurwedstrijd uit voor deze locatie. De TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys werden door de jury geselecteerd als laureaat. De raad van bestuur gunde vervolgens de opdracht en stelde de TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys aan als architect. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 november 2011. Pas na verschillende aanpassingen werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW maar uit de financiële planning bleek dat dit dossier sterk verlieslatend was. Het project werd herwerkt waarbij ook in de zeer diepe tuinzone woningen voorzien worden. Na overleg met het gemeentebestuur en Infrac bleek dat er een probleem is voor de afwatering van de woningen in de tuinzone. Het gemeentebestuur had ook opmerkingen over het appartement aan de straat. Er werd afgesproken het ontwerp volledig te herwerken met de bedoeling om meer entiteiten te voorzien aan de straatzijde. 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. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 9 februari 2017 ingediend en op 6 juni 2017 verleend. Het uitvoeringsontwerp werd opgesteld en goedgekeurd op 28 april 2017. Op 8 november 2017 werden de werken aanbesteed en het gunningsadvies werd overgemaakt aan de VMSW maar eind 2017 was er nog geen toelating tot gunnen van de VMSW.

### 3.4.26 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 en na enkele aanpassingen op 20 juni 2017 werd goedgekeurd. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 16 november 2017 ingediend bij de VMSW, die een gunstig advies gaf op 22 december 2017. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 12 december 2017 ingediend bij de gemeente Wielsbeke.

### 3.4.27 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 studiebureau Demey in opdracht van de VMSW. Deze werken gingen in 2013 in uitvoering.

In het voorjaar van 2012 werd het voorontwerp voor de bouwwerken opgestuurd aan de VMSW. Ook hier formuleerde de VMSW opnieuw opmerkingen. Na aanpassing van de opmerkingen werd het voorontwerp op 18 juni 2012 goedgekeurd. De architect diende de bouwvergunning in die op 30 mei 2013 verleend werd. Om de verkoop van de woningen te spreiden werd het dossier in 2 fases opgesplitst waarbij de tweede fase met een herhalingsopdracht kan gegund worden. 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 en na gunstig advies van de VMSW werd de opdracht op 28 februari 2017 gegund door de raad van bestuur aan aannemer Recon. De werken startten op 15 mei 2017.

### 3.4.28 OOST-VLETEREN, WOESTENSTRAAT/H. DEBERGHSTRAAT

De Mandel en de WVI beslisten om samen een woonuitbreidingsgebied aansluitend op de kern van Oost-Vleteren te ontwikkelen. Op 12 september 2012 kocht De Mandel reeds 10.014 m<sup>2</sup> grond in onverdeeldheid met de WVI voor de realisatie van een gemengd project tussen de Woestenstraat en de H. Deberghstraat in Oost-Vleteren. Het andere perceel van 8.884 m<sup>2</sup> kon niet aangekocht worden maar de WVI slaagde erin dit te ruilen en verkocht een deel aan De Mandel. Deze gronden blijven in onverdeeldheid tot na aanleg wegenis maar op basis van het verkavelingsplan werd het percentage netto bruikbare grond voor WVI zijnde 67,84% en voor De Mandel zijnde 32,16% bepaald.

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

Voor de bouw van de woningen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Vijf architecten stelden zich kandidaat waarvan er 3 werden uitgenodigd om begin 2014 een offerte in te dienen. De laureaat was de tijdelijke vereniging Urbain Architectencollectief en Sileghem en partners. Het schetsontwerp werd opgemaakt en door de VMSW op 2 december 2014 goedgekeurd 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 in 2 fases 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. Begin 2017 werd het wegenisdossier ontvangen en dit werd op 23 mei 2017 aanbesteed. Ondertussen werd ook het uitvoeringsontwerp voor de woningbouw opgemaakt en op 30 augustus 2017 gaf de VMSW toelating tot aanbesteding. De wegeniswerken werden pas op 6 november 2017 aangevat waarbij de werken sterk gehinderd werden door het natte terrein. De aanbesteding van de woningen werd gepubliceerd met opening bieding op 8 januari 2018.

### 3.4.29 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 werd op 20 maart 2017 bezorgd aan de verschillende partijen. Na goedkeuring door alle partijen werden de werken op 23 juni 2017 aanbesteed. Ondertussen werd het uitvoeringsbestek voor de appartementen opgemaakt en na goedkeuring van 30 augustus 2018 werden de werken op 22 november 2017 aanbesteed. Het gunningsverslag werd eind 2017 overgemaakt aan de VMSW.

Het duurde vrij lang vooraleer alle partijen hun aandeel goedkeurden waardoor er eind 2017 nog geen gunning was van de wegeniswerken aan aannemer Verhelst.

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 dat op 13 juni 2017 goedgekeurd werd door de minister.

### **3.4.30 POELKAPELLE, SCHIETHOEK**

Samen met de WVI kon De Mandel in Poelkapelle diverse percelen woonuitbreidingsgebied aankopen waardoor er een kleine 4 ha grond in onverdeeldheid in 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 ontwerp opdracht 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 was 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 en de concrete uitwerking van de definitie van gemengd project werd afgewacht waaruit bleek dat de voorgestelde verdeling in orde was om infrastructuursubsidies te krijgen. Ook kwam 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.

Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 15 maart 2017. Er werd een infovergadering gehouden en de plenaire vergadering vond plaats op 5 mei 2017. De archeologienota werd besteld. Gezien op het terrein hevig gevochten werd in WOI werd er ook een munitie-onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de site vol verdachte voorwerpen ligt.

Het voorontwerp van de eerste fase van 23 huurwoningen en 9 koopwoningen werd opgemaakt en op 5 oktober 2017 goedgekeurd door de VMSW. Door de wijzigingen aan de ontwerpleidraad sociale woningbouw die zullen worden toegepast op voorontwerpen vanaf 1/1/2018, werd ook het voorontwerp voor de tweede fase van 14 huurwoningen nog ingediend op 19 december 2017. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de woningen van zowel fase 1 als fase 2 en de wegeniswerken werd op 20 december 2017 ingediend bij de gemeente.

### **3.4.31 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 fasen zullen

er herbouw en renovatiewerken uitgevoerd worden gezien de Bellewijk veel verouderde woningen heeft. Met het stadsbestuur werd er overleg gepleegd over deze werken. 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 ééngezinwoning 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 werd op 7 februari 2017 ingediend en op 24 april 2017 verleend. Het bestek werd opgemaakt en op 8 september 2017 werd er toelating gegeven door de VMSW om de werken aan te besteden. De aanbesteding werd naar 2018 verschoven omdat de woningen in de Bellestraat maar eind december 2017 in gebruik konden genomen worden en omdat er nog geen akkoord was met een eigenaar die 1 van de garages in de te renoveren blok bezit.

### 3.4.32 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 lauréat 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. Begin 2017 werd dit verder overlegd worden met het stadsbestuur waarna het schetsontwerp werd besteld en opgemaakt. De VMSW keurde dit na enkele aanpassingen goed op 4 augustus 2018 waarna het voorontwerp werd besteld.

Poperinge wil aan de herbouw van de woningen ook een opfrissing van het openbaar domein koppelen en liet een masterplan maken door een landschapsarchitect. Het duurde echter tot 19 oktober 2017 vooraleer deze plannen besproken werden met de VMSW en De Mandel. Uit deze overlegvergadering bleek dat ook voor de vernieuwing van de riolering een tussenkomst van de VMSW mogelijk is en dat de 5 woningen op het einde van de Netelweg beter meegenomen worden in de huidige opdracht dan deze binnen een aantal jaren te herbouwen. Deze woningen zijn immers enkel bereikbaar via een voetgangerszone of groenzone en de werkzaamheden zouden schade veroorzaken aan de dan pas vernieuwde infrastructuur. In allerijl werden deze woningen nog toegevoegd aan het voorontwerp, gelukkig kon een blok van 6 woningen quasi gekopieerd worden om de 5 woningen te vervangen. De totale opdracht werd zo de sloop van 17 woningen en de herbouw van 21 woningen. De raad van bestuur keurde op 24 oktober 2017 het voorontwerp goed, de goedkeuring van de VMSW werd in 2017 niet meer ontvangen. Begin 2018 zal Poperinge een studiebureau aanstellen om de plannen op te maken voor de infrastructuur.

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 Net architecten. 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. Op 27 maart 2017 werden de wegeniswerken gegund aan aannemer Verkinderen die op 1 juni 2017 in uitvoering ging. Ondertussen werd ook het bestek voor de woningbouw opgemaakt en op 25 juli 2017 gaf de VMSW toelating tot aanbesteding, deze vond plaats op 22 november 2017. Het gunningsverslag was eind 2017 nog niet terug van de VMSW.

Dit project kadert in de uitvoering van het mini-woonplan van Poperinge. In deze verkaveling zal de WVI 19 kavels realiseren, Ons Onderdak 6 sociale koopwoningen en De Mandel minimum 8 sociale huurwoningen. Het aan De Mandel toebedeelde terrein bedraagt ongeveer 1859 m<sup>2</sup>. In het verkavelingsontwerp werd voorzien in minimum 8 sociale huurwoningen maar stedenbouw liet dit veranderen naar een vast aantal van 8 woningen. In overleg met stad Poperinge en de WVI werd beslist om na opmaak van een ontwerp voor deze huurwoningen, een verkavelingswijziging door te voeren om het aantal te vermeerderen. De infrastructuurwerken 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 moesten op 13 januari 2017 ingediend worden. Op 28 maart 2017 gunde de raad van bestuur de werken aan bouwonderneming Damman die op 1 juni 2017 de werken startte.

### **3.4.35 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. Het bestek voor de woningbouw werd opgemaakt en de VMSW gaf op 18 mei 2017 toelating tot aanbesteding. Op 29 september 2017 werden de offertes ontvangen. Op 19 december 2017 gunde de raad van bestuur de werken aan bouwonderneming Damman die de werken op 20 februari 2018 zal starten.

### **3.4.36 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. Het bestek voor de woningbouw werd opgemaakt en de VMSW gaf op 18 mei 2017 toelating tot aanbesteding. Op 29 september 2017 werden de offertes ontvangen. Op 19 december 2017 gunde de raad van bestuur de werken aan bouwonderneming Damman die de werken op 20 februari 2018 zal starten.

### **3.4.37 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 herbesteding 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 woongelegenheden, 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 werd opgemaakt als een design&build-procedure en gepubliceerd. Op 22 september 2017 werden 2 kandidaturen ontvangen. Eind 2017 was het nazicht nog niet afgerond.

### 3.4.38 ROESELARE, ARDOOISESTEENWEG/ KOORNSTRAAT – DUMONT WYCKHUYSE (FASE 3)

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

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

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 Koorstraat 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 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 Ardooisesteenvweg en de Koorstraat 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 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 noodzakelijke voorwaarde om de akte te kunnen verlijden.

Het schetsontwerp voor 48 huurappartementen werd opgemaakt en goedgekeurd op 2 mei 2016 door de VMSW. In 2017 werd getracht te overleggen met de koper om een globaal inrichtingsplan te kunnen maken maar er kwam weinig medewerking. Eind 2017 werd toch het voorontwerp aan de VMSW bezorgd. In 2018 zal er opnieuw geprobeerd worden afspraken te maken met de koper.

### 3.4.39 ROESELARE, GROTE BASSINSTRAAAT / KATTENSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Roeselare moeten 21 bungalows in de Grote Bassinstraat en 3 bungalows in de Kattenstraat vernieuwd worden. Gezien de locatie midden in het stadscentrum is hier verdichting mogelijk. De projectdefinitie werd besproken met de stadsdiensten. De raad van bestuur keurde op 26 september 2017 de lastvoorwaarden voor aanstelling van het ontwerpteam goed. De opdracht werd gepubliceerd en de kandidaturen moeten ingediend worden tegen 5 maart 2018.

### 3.4.40 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. Op 11 april 2017 besliste de raad van bestuur het bestek voor het aanstellen van een ontwerpteam goed te keuren en werd dit gepubliceerd. Gezien er maar 4 kandidaturen werden ontvangen besliste de raad van bestuur iedereen toe te laten tot de tweede fase. De 4 offertes werden beoordeeld door de jury die meende dat Studio Plus het best beantwoordde aan de gestelde eisen. De raad van bestuur stelde op 28 november 2017 Studio Plus aan als ontwerper. Er moeten nog heel wat knelpunten uitgeklaard worden inzake mobiliteit, waterhuishouding en het warmtenet zodat het dossier begin 2018 met stad Roeselare verder zal overlegd worden.

### 3.4.41 ROESELARE, KAPELLEWEG, KWARTELDREEF, SCHAAPHOFWEG EN TORTELDREEF

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Roeselare moeten 7 bungalows in de Kapelleweg, 4 in de Kwarteldreef, 4 in de Schaaphofweg en 4 in de Torteldreef vernieuwd worden. Nadien is er nog een volgende fase in de aanpalende straten. De projectdefinitie werd besproken met de stadsdiensten. De raad van bestuur keurde op 11 april 2017 de lastvoorwaarden voor aanstelling van het ontwerpteam goed. De opdracht werd gepubliceerd en de kandidaturen moesten ingediend worden tegen 16 juni 2017. Er werden 9 kandidaturen ontvangen, de jury oordeelde dat 4 ontwerpers door mochten naar de volgende fase waar architectenbureau Jan Claeys de laureaat bleek. De raad van bestuur gunde de opdracht op 24 oktober 2017 aan architectenbureau Jan Claeys. Het schetsontwerp werd besteld maar nog niet ontvangen in 2017.

### 3.4.42

#### ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN

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

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

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

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

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

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

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

De plenaire vergadering vond plaats op 5 februari 2014. Op deze plenaire vergadering werd ook de verdeelsleutel voor de kosten van de wegenis opnieuw bekeken met een hogere tussenkomst van de VMSW in de wegenis. Het ontwerp van de wegenis werd op 24 juni 2014 goedgekeurd door de raad van bestuur en op 26 september 2014 door de gemeenteraad. 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 de coördinatievergadering pas op 16 januari 2017 gehouden waarna aannemer Olivier Construct de eerste fase van de wegeniswerken startte op 27 februari 2017.

De bouw van de appartementen werd op 23 mei 2017 door de raad van bestuur gegund aan Coussée-Bostoën die de werken startte op 9 oktober 2017.

### 3.4.43

#### 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, wensen een gezamenlijke verkaveling in te dienen. Het wordt de bedoeling dat de zone voor de 16 appartementen die reeds eerder voor De Mandel werd voorbehouden, ook de

sociale last zou kunnen vormen voor de ganse toekomstige verkaveling. Eind 2012 was de verkavelingsaanvraag nog niet ingediend waardoor de contouren van de zone voor De Mandel ook nog niet vast stonden. Gezien het gaat om uitgeruste grond voor huurappartementen, zou dit project verlieslatend zijn. Bij de bespreking van de financiële planning op de raad van bestuur werd dan ook beslist om dit project 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. In 2017 werd er verder overlegd met de projectontwikkelaar die ook zijn verkavelingsvergunning verkreeg voor het private deel maar er werd nog geen akkoord bereikt over het sociale deel.

#### 3.4.44 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 2019 aangevat worden. Gezien de beperkte wachtlijst van huurders voor een sociaal appartement, werd er nog geen architect aangesteld.

#### 3.4.45 TORHOUT, ELBESTRAAT

Reeds in 2006 verkreeg De Mandel van architectenbureau Seys het inplantingsplan voor de bouw van 10 woningen langs 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. Voor een meer rationele aanleg van infrastructuur, wordt de infrastructuur van dit project samen bekeken met de Elbestraat / Seinestraat.



### 3.4.46 TORHOUT, ELBESTRAAT / SEINESTRAAT

Aanvankelijk was de opdracht om de 4 huurwoningen aan de Amazonestraat te bouwen, gekoppeld aan de opdracht tot het bouwen van 18 huurwoningen en 4 koopwoningen in de Seinestraat te Torhout. Voor beide projecten was immers een insteekweg nodig. Maar toen bleek dat de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de Vlaamse Overheid voor deze twee locaties twee verschillende studiebureaus had aangesteld werd duidelijk dat de beide opdrachten ook opgesplitst zouden worden. Na de plenaire vergadering van 2009 werd overeengekomen dat het bouwprogramma nu zal bestaan uit 14 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Seinestraat en de Elbestraat. In augustus 2010 ging De Mandel akkoord met het aangepast voorontwerp van studiebureau Plantec voor de aanleg van wegen en riolering. De raming van het wegenisdossier was echter hoger dan het subsidieplafond. Dit gegeven samen met het vertrek van de behandelaar bij de VMSW maakte dat het dossier bleef liggen. Eind 2011 werd het dossier terug opgerakeld. Stad Torhout zou samen met een private verkavelaar zoeken naar een oplossing waarbij een aandeel in de kosten van de wegenis wordt betaald maar de onderhandelingen tussen de stad en de verkavelaar sleepten lang aan. In het najaar van 2012 kwam dan het bericht van stad Torhout dat er niet verder gewerkt mag worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wou eerst een studiebureau 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. Omwille van de waterhuishouding op dit terrein zal in 2018 een waterstudie opgestart worden door de VMSW met toevoeging van de infrastructuur voor het project aan de Elbestraat.

### 3.4.47 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. Op 11 februari 2016 werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW.

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. Het duurde tot 14 februari 2017 vooraleer de VMSW een ontwerper had aangesteld. Op de startvergadering bleek dat de stad enerzijds zou willen meestappen voor heraanleg van parking Deprez maar anderzijds nog geen duidelijke visie had over de inrichting en functie van deze parking. De stad startte een project op voor de stadskernvernieuwing en vroeg aan De Mandel om het project grondig bij te sturen waarbij 4 verouderde OCMW-woningen zouden omgevormd worden tot een groen pleintje. Er waren verschillende overlegmomenten om alle aanpassingen te overleggen. Het aangepaste voorontwerp werd op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW.

#### **3.4.48 TORHOUT, KOMEEETSTRAAT / STERSTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Torhout moesten 9 woningen in de Sterstraat en 8 woningen in de Komeetstraat herbouwd worden op het einde van prioriteit 1. Bij een mutatie bleek echter dat de woningen in slechte staat zijn en werd beslist de herhuisvesting op te starten. De huurder van Sterstraat 61 vroeg om zijn woning aan te kopen waardoor ook nr 59 best verkocht wordt en er nog 7 woningen in de Sterstraat overblijven om te herbouwen. De projectdefinitie werd besproken met de stadsdiensten maar de feedback werd pas eind 2017 ontvangen zodat de procedure in 2018 zal opgestart worden.

#### **3.4.49 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 kon 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 studiebureau maakte het voorontwerp voor de wegenis op tegen 1 maart 2017 zodat de infovergadering en plenaire vergadering kon georganiseerd worden. De plenaire vergadering vond plaats op 26 april 2017 waarna een archeoloog werd aangesteld voor sleuvenonderzoek en opmaak archeologienota. Een vervolgonderzoek zal noodzakelijk zijn. Het ontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt en op 14 december 2017 werd een gezamenlijke bouwaanvraag voor wegenis en woningbouw ingediend bij stad Torhout.

#### 3.4.50 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 werd afgewacht. De regelgeving werd bijgestuurd zodat er nog infrastructuursubsidies mogelijk zijn voor koopwoningen in gemengde projecten met maximum 20% koopwoningen en minimum 80% koopwoningen. Het bouwprogramma werd aan deze verhouding aangepast. Een aanpalende eigenaar contacteerde De Mandel om hun grond in woonuitbreidingsgebied te verkopen, er werd afgesproken om een koopovereenkomst af te sluiten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning. Er zijn immers initiatieven van de Vlaamse overheid om het bouwen in woonuitbreidingsgebied te beperken, zonder dat er op vandaag al duidelijkheid is over de locaties of voorwaarden. De raad van bestuur keurde op 26 september 2017 het bestek goed en de opdracht werd publiceerd. De kandidaturen moeten ingediend worden tegen 15 januari 2018.

#### 3.4.51 ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT

De Mandel kocht een stuk grond in de Ieperstraat 119 te Zonnebeke. Het stuk grond maakt deel uit van een groter geheel van 2 kadastrale percelen, tussen de Ieperstraat en de Tresorierstraat. Alle opstaande constructies op deze percelen zijn gesloopt. Op deze percelen rust nog een oude verkavelingsvergunning die zal moeten gewijzigd worden. In 2015 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 werd een verkavelingswijziging opgemaakt die op 12 juni 2017 werd goedgekeurd door de gemeente. Tijdens deze procedure werd ook al de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend die op 24 juli 2017 werd verleend. Het bestek werd opgemaakt en op 1 december 2017 overgemaakt aan de VMSW. De goedkeuring werd in 2017 niet meer ontvangen.

#### 3.4.52 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT (OUDE RIJKSWACHTKAZERNE)

Het OCMW van Zonnebeke heeft de voormalige rijkswachtkazerne langs de Roeselarestreet 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 Roeselarestreet 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 heeft De Mandel op 24 januari 2017 de procedure opgestart om een architect aan te stellen. Architectuurbureau Jan Claeys was laureaat en werd op 30 maart 2017 aangesteld door de raad van bestuur. Het sloopdossier werd opgemaakt en na goedkeuring werden aannemers van sloopwerken gecontacteerd om prijs op te geven tegen 12 januari 2018, de sloopvergunning werd op 8 november 2017 ingediend en wordt begin 2018 verwacht.

Het schetsontwerp voor de bouw van de 6 koopwoningen werd opgemaakt en op 19 oktober 2017 goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 19 december 2017 ingediend bij de gemeente Zonnebeke.

## **3.5 AANKOOP GOEDE WONINGEN**

---

### **3.5.1 TORHOUT, WONINGEN IN EIGENDOM VAN STAD EN OCMW**

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 24 oktober 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden en om de mogelijkheden van inbeheername van de woningen, in afwachting van aankoop, verder te onderzoeken.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om de verwerving van volgende projecten principieel goed te keuren onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van 100% FS3-financiering van de VMSW:

- 7 woningen te Kasteelstraat (aankoop gepland in 2018)
- 4 appartementen te Rijselstraat (aankoop gepland in 2021)
- 4 appartementen te Aartrijkestraat (aankoop gepland in 2022)
- 27 appartementen te Vanhullestraat (aankoop 1ste fase gepland in 2024- aankoop 2de fase gepland in 2026)

## **3.6 GRONDEN**

---

### **3.6.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER**

#### **3.6.1.1 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 raad van bestuur had op 22 november 2016 interesse voor het bouwen van sociale appartementen op deze zorgsite en besliste om hieromtrent overleg te plegen met stad Diksmuide en IJzer & Zee.

Op het lokaal woonoverleg van Diksmuide 13 februari 2017 werd beslist dat IJzer&Zee zal instaan voor de bouw van een 30-tal sociale huurwoningen op de zorgsite, boven het te bouwen lokaal dienstencentrum.

De raad van bestuur besliste op 28 maart 2017 om dit verwervingsdossier te schrappen.

#### **3.6.1.2 LANGEMARK, BOTERBLOEMSTRAAT "GRONDEN VANDERJEUGT"**

Op 21 december 2004 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van de grond van de familie Vanderjeugt. Hoewel het BPA de gronden bestemde voor sociale woningbouw, weigerde de eigenaar de gronden te verkopen voor een redelijke prijs. Het BPA is in herziening en de bestemming als zone voor sociale huisvesting wenst de gemeente niet te handhaven omdat in Langemark-Poelkapelle het BSO al ruimschoots overschreden is en er nog voldoende andere projecten van De Mandel en Ons Onderdak in ontwikkeling zijn. Promotor Hectaar is bezig met een projectontwikkeling op deze site.

De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om dit verwervingsdossier te schrappen.

### **3.6.1.3 RUMBEKE, WERVIKHOVESTRAAT 4**

Palend aan het herbouwproject in de Teniersstraat te Rumbeke stond de woning Wervikhovestraat 4 te koop met een grondoppervlakte van 3.863 m<sup>2</sup>. Op 4 april 2017 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden en een bod uit te brengen dat lager was dan de vraagprijs. De verkopers gingen hier niet op in en het pand werd verkocht aan Albouw.

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om dit verwervingsdossier te schrappen.

### **3.6.1.4 WESTKERKE, VERVLOTENWEG**

In 2014 peilde de firma Bostoën naar de interesse van De Mandel voor aankoop van woonuitbreidingsgebied aan de Vervlotenweg in Westkerke en de raad van bestuur besliste om een verwervingsdossier voor te bereiden. Deze grond is echter eerder geschikt voor koopwoningen maar hiervoor kunnen geen subsidies meer gekregen worden en de vraagprijs was te hoog. De firma Bostoën bereikte een akkoord met Woonwel.

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om dit verwervingsdossier te schrappen.

## **3.6.2 VERWERVING VAN GRONDEN**

### **3.6.2.1 ARDOOIE, TULPENSTRAAT FASE 2**

Alle grond rond de bejaardenwoningen in de Tulpenstraat werd destijds overgedragen naar het openbaar domein waardoor De Mandel enkel nog eigenaar is van de footprint van de woning en de tuin openbaar domein is, hoewel deze privaat gebruikt wordt. In kader van de herbouw van deze woningen is gemeente Ardoeie bereid om de tuinen terug te geven aan De Mandel waardoor een meer kwalitatieve herbouw kan gerealiseerd worden.

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om deze kosteloze verwerving goed te keuren.

### **3.6.2.2 DIKSMUIDE, TUINWIJK**

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 studie bureau 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. In 2017 werd de verkavelingsvergunning verleend maar de infrastructuur moet nog aanbesteed en uitgevoerd worden. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.2.3 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 17 EN 19**

De Mandel heeft nog een perceeltje restgrond liggen aan de garages van de Priorijstraat. Projectontwikkelaar Recon heeft een zakelijk recht op enkele panden aan de Engelstraat en het binnengebied tussen de Engelstraat en de Priorijstraat en toonde ook interesse in gronden van De Mandel. Dit werd verscheidene keren besproken met De Mandel en de firma Recon. Gezien er nog een belangrijk BSO te realiseren is in Ichtegem, is een ruiling van gronden interessanter dan een verkoop van grond. De Mandel zou dan appartementen kunnen bouwen aan de Engelstraat 19.

Daarnaast had De Mandel een onderhoud met de eigenaar van het pand te Engelstraat 17 te Ichtegem. Dit pand is ingesloten door de geplande ontwikkeling van Recon. Vic Huys van de firma Recon gaf aan geen akkoord te kunnen bereiken met de eigenaar van Engelstraat 17. Deze eigenaar contacteerde De Mandel en bood haar eigendom te koop aan.

De raad van bestuur besliste op 28 februari 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor zowel Engelstraat 17 als 19 te Ichtegem.

#### **3.6.2.4 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. 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, zij hebben ook plannen om deze grond te verkavelen.

De gemeente Ichtegem wenst de grond rond de bibliotheek, gelegen Engelstraat +66 te verkopen aan De Mandel voor de realisatie van een sociaal woonproject. Het onbebouwde deel werd eind 2017 verkocht aan De Mandel, het perceel waarop de bibliotheek staat zal binnen de 5 jaar ook verkocht worden aan De Mandel gezien dit momenteel nog gebruikt wordt als bibliotheek en de gemeente bezig is met de herlocalisatie van de bibliotheek.

#### **3.6.2.5 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 aannemer startte op 5 december 2016 de infrastructuurwerken. Na voltooiing van de werken zal de verkavelingsakte opgemaakt worden en kan de aankoopakte verleden worden. De akte is voorzien voor begin 2018.

#### **3.6.2.6 KOEKELARE, STERRESTRAAT 6**

In Koekelare is nog een aanzienlijk BSO huur te realiseren waardoor actief op zoek wordt gegaan naar bouwmogelijkheden. De raad van bestuur besliste in zitting van 27 juni 2017 een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van een verouderde handelsruimte met woning aan de Sterrestraat 6 te Koekelare waar er mogelijkheden zijn om een meergezinswoning van 6 appartementen te realiseren. De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om de Sterrestraat 6 te Koekelare aan te kopen en de akte zal begin 2018 verleden worden.

#### **3.6.2.7 KORTEMARK, ICHTEGEMSTRAAT – SITE STAATSCHOOL**

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. 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 opmaak van het RUP zit in een eindfase. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.2.8 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. Er werd een afbakeningsplan van het terrein opgemaakt en overgemaakt aan de dienst Vastgoedtransacties. De akte erfpacht werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.2.9 LEKE, WITTE BALIESTRAAT**

Op 3 april 2017 en 3 mei 2017 had De Mandel een onderhoud met de heren Timothy en Chris Willaert omtrent een mogelijke verkoop van een deel van hun eigendom gelegen in woonuitbreidingsgebied. De raad van bestuur besliste op 23 mei 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

### **3.6.2.10 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 4.452m<sup>2</sup> 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. De akte werd verleden op 30 oktober 2017.

### **3.6.2.11 OIGEM, BAVIKHOOFSESTRAAT**

Op 22 september 2015 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor de grond van Mijn Huis langs de Bavikhoofsestraat te Oigem. De Mandel zal hier 4 koopappartementen bouwen. Naar analogie met de projecten in Oostrozebeke in samenwerking met Mijn Huis, is het ook hier beter om met een recht van opstal te werken. Mijn Huis is principieel bereid om voor de bouw van deze 4 koopappartementen een recht van opstal ten kosteloze titel te geven. Als De Mandel de constructie koopt, zal tegelijkertijd Mijn Huis de grond verkopen aan de koper. Gezien volgens het nieuwe procedurebesluit er een zakelijk recht nodig is vooraleer het uitvoeringsontwerp naar de BeCo mag, dient het recht van opstal voorbereid te worden. De raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om de nodige stappen te ondernemen tot vestiging van een recht van opstal op de grond van Mijn Huis.

### **3.6.2.12 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAAT**

Het Aankoopcomité heeft reeds enkel jaren geleden meegedeeld dat ze het voorlopig niet opportuun vinden om een nieuwe schatting op te maken, zolang het BPA niet definitief is goedgekeurd. Maar 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.

### **3.6.2.13 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 m<sup>2</sup> grond en het gebruik van een werkzone van 307 m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 13 december 2016 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop in onverdeeldheid met de WVI van 94 m<sup>2</sup> grond en gebruik van 307 m<sup>2</sup> werkzone jegens mevrouw Christiana Claerhout (eigenaar) en de heer Vandepitte Dominick (pachter), elk voor 50%. De akte werd nog niet verleden in 2016. De akte werd verleden op 24 november 2017.

### **3.6.2.14 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 en de akte werd verleden op 22 mei 2017.

### **3.6.2.15 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 2018 zal er verder bekeken worden hoe er kan samen gewerkt worden om tot grondaankoop over te gaan.

### **3.6.2.16 SLEIHAGE (HOOGLEDE), DIKSMUIDSESTEENWEG**

Tijdens het overleg over het Sociaal WoonBeleidsConvenant van Hooglede merkte de burgemeester op dat het OCMW van Hooglede nog gronden in woonuitbreidingsgebied heeft aan de kerk Christus-Koning op Sleihage. De gemeente en het OCMW bespraken dit intern en bieden deze gronden aan De Mandel aan voor het realiseren van een sociaal woonproject.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van dinsdag 28 februari 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Na verder overleg tussen de gemeente Hooglede, het OCMW en De Mandel, is het OCMW bereid om +/- 12.500m<sup>2</sup> niet-uitgeruste grond te verkopen voor het oprichten van sociale wooneenheden door De Mandel.

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om de gronden te verwerven onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor De Mandel, waartoe De Mandel een bouwaanvraag zal indienen binnen een termijn van 5 jaar.



### **3.6.2.17 WOUMEN, STEENMOLENBEEKWEGEL**

De Mandel heeft reeds 4 percelen in het woonuitbreidingsgebied in Woumen tussen de lepersteenweg, de Sint-Pietersstraat en de Steenmolenbeekwegel in eigendom. Op 2 oktober 2017 en 17 november 2017 had De Mandel een onderhoud met de heer Gerard Baekeland en mevrouw Agnes Baekeland die het perceel 8ste afd sectie A nr 415 met een oppervlakte van 9535 m<sup>2</sup> in onverdeelde eigendom hebben en actief op zoek zijn naar een koper. De heer en mevrouw Baekeland bereikten een akkoord met hun pachter voor pachtverbreking. Uit de omzendbrief RO 2017/01 van minister Schauvliege 'Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden' blijkt dat het bebouwen van woonuitbreidingsgebieden in de toekomst niet meer evident zal zijn, waardoor enige voorzichtigheid geboden is bij aankopen van dergelijke gronden en er beter een compromis onder opschortende voorwaarde van vergunning wordt afgesloten. De raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om de gronden te verwerven onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor De Mandel, waartoe De Mandel een bouwaanvraag zal indienen binnen een termijn van 3 jaar.

### **3.6.2.18 ZARREN, STAATSBAAN 251**

De heer Tallieu kwam op 6 november 2017 langs bij De Mandel om te peilen naar de interesse van De Mandel om de achtergrond van de Staatsbaan 251 aan te kopen. De voorgrond zouden de familie zelf ontwikkelen, de achtergrond paalt aan een project van De Mandel, de Kring. Op deze grond zouden een vijftal woningen kunnen gerealiseerd worden. De raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

### **3.6.2.19 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 afgeschaft 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 en bereikte een principieel akkoord. De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om de rijkswachtkazerne met bijhorende grond te verwerven en de akte te laten verlijden.

## **3.6.3 NIET WEERHOUDEN AANBIEDINGEN**

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 buiten het werkingsgebied van De Mandel. Door de lage huurinkomsten van De Mandel worden ook geen aankopen gedaan die grote verliezen zullen genereren. Onderstaande aanbiedingen werden onderzocht maar niet weerhouden.

### **3.6.3.1 KOEKELARE, DORPSTRAAT 22 – 7 HUURAPPARTEMENTEN**

Op 10/03/2017 had De Mandel met SHM Ijzer en Zee en het gemeentebestuur Koekelare een begeleidingsgesprek met Wonen Vlaanderen. Dit gesprek kaderde in de opvolging voor het behalen van het sociaal objectief inzake sociale huurwoningen, aangezien de gemeente in categorie 2b werd ondergebracht door de minister van Wonen. Tijdens dit overleg kwam oa de mogelijke overdracht van de 7 appartementen, Dorpsstraat 22 te Koekelare, aan bod.

Dit project werd gerealiseerd door de gemeente Koekelare in 1995 via Domus Flandria-financiering. Niettegenstaande dit project verhuurd wordt via kaderbesluit sociale huur, worden de 7 appartementen niet meegerekend in het bindend sociaal objectief (BSO).

De gemeente Koekelare wil via een FS3-lening bij de VMSW, lichte renovatiewerken uitvoeren aan de appartementen, omdat er ernstige problemen met condensatie zijn.

Vermits het renovatiedossier werd behandeld bij de VMSW door de sectorarchitecte die ook de maatschappijen Ijzer en Zee en De Mandel begeleidt, werd advies gevraagd aan de VMSW omtrent de toestand van het gebouw en de wijze van overdracht. De Mandel verkreeg dit advies per mail van 24/3/2017.

Gelet op advies van de VMSW besliste de raad van bestuur op 23 mei 2017 om het gebouw niet aan te kopen.

### 3.6.3.2 ROESELARE, JULES LAGAELAAN / SPANJESTRAAT – RESIDENTIE VIJVERSCHE

Per mail van 4 oktober biedt de heer Biesemans van de firma Evasion Property 10 afgewerkte appartementen aan als aankoop goede woning die her en der verspreid zijn over 5 verdiepen in residentie Vijversche.

Het directiecomité nam in de vergadering van 17 oktober 2017 kennis van de plannen samen met een aanduiding van de ligging van deze appartementen binnen het gebouwencomplex.

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om geen verwervingsdossier voor te bereiden.

### 3.6.4 VERWERVINGSDOSSIER IN VOORBEREIDING

Ardooië, Tulpenstraat fase 2  
Beselare, Kerkplein (ruiling)  
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)  
Diksmuide, Schependomstraat  
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling  
Handzame, Eikenlaan  
Ichtegem, Engelstraat 19  
Ichtegem, Engelstraat 66  
Ichtegem, Sportlaan  
Klerken, Sint-Pietersstraat  
Koekelare, Belhuttebaan  
Koekelare, Sterrestraat 6  
Kortemark, Ichtegemstraat (site staatsschool)  
Langemark, Poelkapellestraat 38-40  
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat  
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek  
Langemark, Wilgenlaan, Eikenlaan, Berkenlaan  
Leke, Witte Baliestraat  
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  
Rumbeke, Maria's Linde  
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)  
Sleihage (Hooglede, Diksmuidsesteenweg)

Sleihage, Ieperstraat  
Torhout, De Moertjes  
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder  
Torhout, te Kasteelstraat  
Torhout, Rijselstraat  
Torhout, Aartrijkestraat  
Torhout, Vanhullestraat  
Torhout, koer Vanthuyne  
Woumen, Steenmolenbeekwegel  
Zarren, Staatsbaan 251  
Zarren, Stadenstraat 53  
Zonnebeke, Albertstraat  
Zonnebeke, Boudewijnpark  
Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)  
Zwevezele, Bruggestraat

### **3.6.5 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN**

#### **3.6.5.1 BEVEREN, WOLFAARDSTRAAT – VERKOOP RESTZONE**

Tussen het voetbalveld van stad Roeselare en de openbare wegnis ligt nog grond van De Mandel. Deze grond maakt deel uit van een groter perceel, gelegen aan de Wolfaardstraat te Beveren en is kadastraal bekend als Roeselare 5<sup>e</sup> afd. sectie C nummer 824C. Stad Roeselare wil een volwaardige ontsluiting aanleggen voor het voetbalveld van Dosko Beveren en vraagt om de restgrond ten noorden en ten westen van het voetbalveld aan te kopen voor een oppervlakte van ongeveer 1.439 m<sup>2</sup>. Landmeter Dumoulin zal een opmetingsplan opmaken en de dienst Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid werd gevraagd een schatting op te maken. De raad van bestuur besliste op 28 maart 2017 om principiële akkoord te gaan met de verkoop van bovengenoemde grond aan de stad Roeselare. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

#### **3.6.5.2 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT – VERKOOP KAPEL**

Voor de bouw van 40 huurappartementen in Emelgem werd het voormalige klooster aangekocht aan de zusters van de H. Vincentius à Paulo met inbegrip van de kapel. In de aankoopakte staat vermeld: 'De kapel wordt gerespecteerd in zijn huidige functie'. Het klooster werd afgebroken met uitzondering van de kapel.

In eerste instantie werd de piste bewandeld van overdracht van de kapel naar de stad voor een gemeenschapsfunctie. De stad Izegem geeft aan dat er ook belangstelling is voor een private uitbating en geeft ook de voorkeur aan een private functie. De zusters bevestigden schriftelijk dat een ruimere uitbating mogelijk is met een gebruikersruimte zoals een tearoom maar geen café.

Overwegende dat een tearoom of dergelijke een meerwaarde voor het project kan betekenen gezien er minstens 12 mindervaliden personen gehuisvest zullen worden in de ADL-appartementen en er voor 10 aangepaste appartementen voorrang is voor ouderen of mindermobiele personen. Op zeer korte afstand is er dan een gelegenheid voor sociale interactie.

De raad van bestuur besliste op 24 januari 2017 om de kapel in Emelgem openbaar te verkopen. De kapel in Emelgem werd openbaar verkocht op 15 maart 2017.

### **3.6.6 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 2018 zal er verder getracht worden om alle cabines over te dragen. Ook voor nieuwe projecten is er regelmatig een cabine noodzakelijk.

### **3.6.6.1 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 15,02m<sup>2</sup>.

Er werd reeds op 16/06/2011 een overeenkomst gesloten om de elektriciteitscabine over te dragen. Deze overeenkomst werd nooit omgezet in een notariële akte. Aangezien de overeenkomst nog steeds rechtsgeldig is, werd overeengekomen om de overeenkomst om te zetten naar een akte vestiging gebruiksrecht met erfdienstbaarheid 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 verleden op 30 mei 2017.

### **3.6.6.2 VESTIGING GEBRUIKSRECHT MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN DOORGANG ELEKTRICITEITSCABINE, GELEGEN 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 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 pas verleden op 15 mei 2017.

### **3.6.6.3 VERKOOP GROND MET ERFDIENSTBAARHEID VOOR ELEKTRICITEITSCABINE, GELEGEN OOSTVLETEREN, WOESTENSTRAAT**

De Mandel bouwt in de Woestenstraat te Oostvleteren 10 huurwoningen en 10 koopwoningen in een verkaveling van wvi. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen dient Gaselwest in de verkaveling een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen langs de Woestenstraat te Oostvleteren en heeft een oppervlakte van 27m<sup>2</sup>. De grond is voor 50% in eigendom van wvi en voor 50% in eigendom van De Mandel. Er werd met Eandis overeengekomen om deze grond te verkopen en een erfdienstbaarheid van toegang over een breedte van 4,7m en erfdienstbaarheid voor de aanleg en onderhoud van ondergrondse leidingen toe te staan tegen een prijs van 1 euro.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om de verkoop van de grond en de erfdienstbaarheid van toegang en erfdienstbaarheid voor aanleg en onderhoud van ondergrondse energieleidingen goed te keuren voor de cabine in de Woestenstraat te Oostvleteren tegen de overeengekomen prijs van 1 euro. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.6.4 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 25,72m<sup>2</sup>. 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 verleden op 7 maart 2017.

### **3.6.6.5 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 29,17m<sup>2</sup>. 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. De akte werd verleden op 30 mei 2017.

#### **3.6.6.6 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 15,26m<sup>2</sup>. 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 45,06m<sup>2</sup>. 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 verleden op 24 april 2017.

#### **3.6.6.7 ROESELARE, HUBRECHTSTRAAT/SPANJESTRAAT/OLVROUWESTRAAT**

De Mandel bouwde in de Hubrechtstraat/Spanjestraat/OLVrouwestraat te Roeselare een appartementsgebouw van 27 appartementen. Op de site is een hoogspanningscabine aanwezig die moest verplaatst worden. De Mandel dient hierbij een gebruiksrecht toe te staan aan Gaselwest, om aldaar een hoogspanningscabine te exploiteren. Eandis is akkoord tot kosteloze ruil van dit gebruiksrecht met de vrijgekomen grond van de weg te nemen cabine. De raad van bestuur besliste op 27 november 2012 om de overeenkomst tot vestiging van een gebruiksrecht voor uitbating van een hoogspanningscabine voor het project Roeselare, Hubrechtstraat/Spanjestraat/OLVrouwestraat goed te keuren ten kosteloze titel waarbij Gaselwest de vrijgekomen grond van de weggenomen cabine kosteloos overdraagt aan De Mandel. De akte werd verleden op 30 mei 2017.

#### **3.6.6.8 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 16,54m<sup>2</sup>. 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 verleden op 30 mei 2017.

#### **3.6.7 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.

### **3.6.7.1 ROESELARE, SITE DUMONT WYCKHUYZE LANGS SINT-ANNE**

De Mandel is eigenaar van een perceel grond van ca 90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 90m<sup>2</sup> 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, met een oppervlakte van 70m<sup>2</sup>. De aankoopbelofte voor de koopwoning samen met de restgrond werd eind 2016 ondertekend. De akte werd verleden op 6 maart 2017.

### **3.6.7.2 ROESELARE, BEVERSESTEENWEG 142**

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 142 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nr. 1058s4 en heeft een oppervlakte van 15m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 juni 2017 om de verkoop van de voortuin van de Beversesteenweg 142 goed te keuren. De akte werd verleden op 30 juni 2017.

### **3.6.7.3 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT**

De Mandel heeft 40 huurappartementen opgeleverd langs de Knokuilstraat te Rumbeke. Op een deel van deze grond, geeft De Mandel een recht van doorgang aan de naastgelegen eigenaar om zijn woning te bereiken. De naastgelegen eigenaar wenst deze grond aan te kopen van De Mandel.

De grond is kadastraal bekend als Roeselare, 8e afd. sectie D deel van nummer 349c en heeft een oppervlakte van 175,37m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om de verkoop van de grond aan de naastgelegen eigenaar goed te keuren. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

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

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

### **3.6.8.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 9 koopwoningen in de Eekhoutstraat te Ardoorie werd opgeleverd op 27 juni 2017 en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Ardoorie 1e afd. sectie B deel van 50v en deel van 89v2 en heeft een oppervlakte van 875,90m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.8.2 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 6m<sup>2</sup>. 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 verleden op 24 april 2017.

### **3.6.8.3 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 4.524,5m<sup>2</sup>. Met het oog op de verbreding van de wegenis, wenst de gemeente Meulebeke van De Mandel een toelating tot inbezitneming te verkrijgen van 250m<sup>2</sup>, 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 werd verleden op 22 mei 2017. De rest van het terrein zal overgedragen worden na de oplevering van de infrastructuurwerken.

### **3.6.8.4 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 10m<sup>2</sup>. 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. De akte werd verleden op 10 november 2017.

### **3.6.8.5 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. 473m<sup>2</sup> en heeft een oppervlakte van 190 m<sup>2</sup>. Op het opmetingsplan van Feys bvba zijn de loten gekend als loten 3, 8 en 9.

De raad van bestuur besliste op 14 april 2015 om de 3 loten over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 19 juni 2017.

### **3.6.8.6 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 3.131m<sup>2</sup>.

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 verleden op 13 februari 2017.

### **3.6.8.7 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 5.171m<sup>2</sup>.

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 verleden op 24 april 2017.

### **3.6.8.8 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 40 huurappartementen in de Knokuilstraat te Rumbeke is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Roeselare 8e afd. sectie D deel van nummer 349c en heeft een oppervlakte van 2.883m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.8.9 RUMBEKE, ZEGER MALFAITSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 37 huurappartementen in de Zeger Maelfaitstraat en Dweersstraat te Rumbeke is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Roeselare 7e afd. sectie A deel van nummers 278z3, 278a4, 278y3, 240f en 278e4 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 4.383m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 28 maart 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.8.10 STADEN, PAUL BILLIETSTRAAT**

In de Paul Billietstraat te Staden werden 12 huurwoningen en 6 koopwoningen gebouwd. De wegenis en groenzone langs de Paul Billietstraat is kadastraal bekend als Staden 1e afd. sectie A nr. 1367v en heeft een oppervlakte van 1.472m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om dit perceel over te dragen naar openbaar domein. De akte werd verleden op 10 november 2017.

### **3.6.8.11 TORHOUT, AMAZONESTRAAT**

De groenzone en wegenis langs de Amazonestraat en Tiberstraat te Torhout zijn nog in eigendom van De Mandel en dienen overgedragen te worden naar openbaar domein. De percelen zijn kadastraal bekend als Torhout 2e afd. sectie D deel van nummer 667y3 en hebben volgens opmetingsplan een gezamenlijke oppervlakte van 1.820m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 28 februari 2017 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### **3.6.8.12 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 ± 245m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2015, 2016 en 2017 nog niet verleden, ondanks herhaaldelijk aandringen bij de commissaris van de dienst Vastgoedtransacties.



### 3.6.9.1 BESELARE, KERKPLEIN

In het project Beselare, Kerkplein worden op het gelijkvloers 7 autostandplaatsen voorzien. De VMSW merkte op dat deze parkeerplaatsen niet volledig voldoen aan de normen van de VMSW. Gezien het terrein vooraan afgeschuind is, is er 0,1 m<sup>2</sup> te kort om het gebouw 20 cm groter te maken en zo te voldoen aan de parkeernorm van de VMSW. Voor het gebouw ligt nog een deel private grond die beter in het openbaar domein zou opgenomen worden (voetpad). De gemeente is principieel akkoord om het hoekje van 0,1 m<sup>2</sup> kosteloos te ruilen tegen de 36 m<sup>2</sup> voetpadzone. Na uitvoering werd er een opmetingsplan opgemaakt 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. In 2017 werd de akte nog niet verleden.

### 3.6.9.2 DIKSMUIDE, SCHEPENDOMSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om alle grond rond de bejaardenwoningen in de Schependomstraat in eigendom van de stad terug te verwerven. Deze grond werd destijds overgedragen naar het openbaar domein waardoor De Mandel enkel nog eigenaar is van de footprint van de woning en de tuin openbaar domein is, hoewel deze privaat gebruikt wordt.

In kader van de herbouw van deze woningen is stad Diksmuide bereid om de tuinen terug te geven aan De Mandel waardoor een meer kwalitatieve herbouw kan gerealiseerd worden.

De Mandel zal in ruil voor deze tuinen, met een oppervlakte van 653m<sup>2</sup>, een deel van de te slopen bebouwing afstaan aan de stad Diksmuide, groot 27m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze kosteloze ruil goed te keuren. Het plan voor grondruil werd eind 2017 aan het stadsbestuur overgemaakt. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### 3.6.9.3 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 m<sup>2</sup> 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. De akte werd nog niet verleden in 2017.

### 3.6.9.4 RUILING LANGEMARK – PAPAVERWEG / ZONNEBEKE WALLEGHEMSGOED

De WVI ontwikkelde in Zonnebeke verkaveling Walleghemsgoed tussen de Albertstraat en de Langemarkstraat. Op vraag van het gemeentebestuur werd er een projectzone voor sociale woningen voorzien. Op 8 april 2014 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden. In 2016 bood de WVI 1.195 m<sup>2</sup> uitgeruste grond aan. De projectzone in Walleghemsgoed is geschikt voor de bouw van 7 à 8 woningen en heeft een goede oriëntatie (zuidwest) en de mogelijkheid om achteraan garages/carports te bouwen. De raad van bestuur besliste op 12 april 2016 om een tegenbod te doen maar dit werd niet aanvaard door de WVI.

De Mandel heeft nog een stuk grond van 896 m<sup>2</sup> aan de Papaverweg in Langemark dat minder interessant is om te ontwikkelen omdat er maar 2 of 3 woningen kunnen opgebouwd worden door de slechte configuratie. Bovendien is het BSO in Langemark-Poelkapelle reeds ruimschoots overschreden. De raad van bestuur besliste 24 oktober 2017 om de ruiling met opleg goed te keuren mits een visum verkregen wordt en beide gemeentebesturen akkoord zijn.

### 3.6.9.5 POELKAPELLE, SCHIETHOEK-POPERINGE, 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 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 m<sup>2</sup> netto niet-uitgeruste grond van Appelgoedje, Poperinge geruild worden tegen +/- 5.000 m<sup>2</sup> bruto niet-uitgeruste grond van Poelkapelle, Schiethoek. De raad van bestuur besliste op 24 februari 2015 om deze ruil principieel goed te keuren.

De inrichtingsschets van Schiethoek is reeds opgemaakt, maar na opmaak van het verkavelingsplan is het mogelijk dat de eigendomsgrenzen nog lichtjes kunnen wijzigen. De Mandel kan ook geen volle eigendom aan Ons Onderdak geven vermits we maar voor 50% eigenaar zijn. Om het perceel volledig over te dragen aan Ons Onderdak zouden De Mandel en WVI ook uit onverdeeldheid moeten treden, wat in dit stadium niet opportuun is en aanleiding kan geven tot bijkomende ruilingsaktes tussen WVI en De Mandel. In de akte kunnen hierdoor geen oppervlaktes vermeld worden, waardoor de eigendommen in percentages worden uitgedrukt. Wvi is voor 50% eigenaar van de grond te Poelkapelle en blijft voor 50% eigenaar.

De 50% eigendom van De Mandel te Poelkapelle wordt als volgt verdeeld:

- 47% van percelen 784b en 783a wordt overgedragen aan Ons Onderdak
- 3% van percelen 784b en 783a blijft eigendom van De Mandel
- 10% van perceel 785b wordt overgedragen aan Ons Onderdak
- 40% van perceel 785b blijft eigendom van De Mandel

Dit stemt overeen met +/- 5.000 m<sup>2</sup> zoals overeen gekomen.

Ons Onderdak zal in ruil 2.623m<sup>2</sup> grond in Appelgoedje te Poperinge afstaan aan De Mandel.

De raad van bestuur besliste op 28 februari 2017 om deze ruil goed te keuren. De akte ruil werd verleden op 22 mei 2017.

### 3.6.9.6 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT KLAVERWEG

In de Bloemenstraat en Klaverweg te Poperinge zal De Mandel 11 huurwoningen vervangen.

Op de raad van bestuur van 22 september 2015 werd architectenburo Janis Filieux bvba aangesteld als architect. Bij het nieuw ontwerp wordt de voorbouwlijn van de bestaande woningen niet volledig gevolgd gezien de grillige rooilijn van de bestaande woningen een grote rem zet op vernieuwende architectuur. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe woningen voor een klein deel op grond van de stad worden opgericht, en er grond van De Mandel niet meer benut wordt en vrij komt als openbaar domein.

In samenspraak met het stadsbestuur van Poperinge wenst De Mandel deze gronden kosteloos te ruilen met stad Poperinge. Landmeter Feys werd aangesteld om een opmetingsplan op te maken.

Concreet zou er 15 m<sup>2</sup> grond van De Mandel geruild worden tegen 39 m<sup>2</sup> van stad Poperinge.

De raad van bestuur besliste op 24 januari 2017 om deze kosteloze ruil goed te keuren. De akte werd in 2017 nog niet verleden.

### 3.6.9.7 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 1.191,7m<sup>2</sup>, 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 3.297.3m<sup>2</sup> 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 verleden op 13 februari 2017.

### 3.6.10 INVENTARISATIE VAN RESTGRONDEN

Enkele jaren geleden werd gestart met het inventariseren en gelijk brengen van de verschillende inventarissen (op basis van boekhouding, op basis van kadaster, op basis van gegevens bij VMSW). In de loop van 2011 en 2012 werd hierrond uit tijdsgebrek maar weinig werk verricht. In 2013 werd terug gestart met het overlopen van de onbebouwde percelen. Het grootste deel van deze percelen, naast de gronden waarop een project gepland is, ging 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 rechtzettingen gevraagd aan het kadaster, als de tuin één kadastraal perceel met de woning vormt, is er immers geen onbebouwd perceel meer.

De lijst van onbebouwde percelen is al zeer ver uitgezuiverd maar het is een werk van lange adem tot alle wijzigingen kadastraal in orde zijn. Het kadaster past 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, 2016 en 2017 veel werk verricht is waardoor de lijst van onbebouwde percelen aanzienlijk ingekort is en voornamelijk bestaat uit projectgronden, toegangen tot panden van De Mandel en recent aangelegd openbaar domein dat nog moet overgedragen worden naar openbaar domein na de oplevering van de werken. Voor enkele gronden is de aanpalende eigenaar niet onmiddellijk geïnteresseerd. Het is ook een dynamische lijst door de toevoeging van aangekochte gronden of percelen waarvan de bebouwing gesloopt is en schrapping van percelen die bebouwd, verkocht of overgedragen zijn naar openbaar domein. Omdat de lijst redelijk ver op punt staat, zal in 2018 opnieuw de lijst van de onbebouwde percelen aan het kadaster opgevraagd worden en vergeleken worden met onze inventaris. Zo kunnen we opnieuw starten met een uitgedunde lijst en kort op de bal spelen voor percelen die niet correct weergegeven worden door het kadaster.





# 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
- Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis
- 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 2017 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.

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

Het is de bedoeling dat de huurder, voor zaken die inbegrepen zijn in het contract, rechtstreeks contact op neemt met de 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 4181 eenheden uit het patrimonium van De Mandel is er een onderhoudscontract afgesloten. Alle installaties zijn onder contract bij de firma Six bvba uit Izegem.

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

#### 4.1.3.1.2 VERVANGEN VAN CV-KETELS

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

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

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

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

In 2017 moesten er geen cv-ketels vervangen of geplaatst worden onder prioriteit 2. Er werden wel ketels vervangen onder prioriteit 1 en 3.

#### 4.1.3.2 LIFTEN

##### 4.1.3.2.1 ONDERHOUD LIFTEN

In de volgende tabel staan alle liften opgelijst met telkens de onderhoudsfirma aangesteld voor deze lift. In 2017 zijn er 104 liften in gebruik in de verschillende gebouwen van De Mandel. 8 liftinstallatie worden nog onderhouden in garantie door de installateur, 7 installaties worden beheerd door een syndicus, 89 installaties worden door De Mandel beheerd.

Gemeente	Straat	Onderhoudsfirma
Ardoeie	Eekhoutstraat 19	Schindler
Beveren	Deken Wallaertstraat 1	Schindler
Dadizele	Kapelleveld 88	Schindler (garantie)
Dadizele	Kapelleveld 90	Schindler (garantie)
Dadizele	Ter Klippe	Schindler
Dadizele	Ter Klippe	Schindler
Diksmuide	Gasthuisstraat 10	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 12	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 14	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 16	via syndicus
Diksmuide	Gasthuisstraat 18	via syndicus
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57	Schindler
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57a	Schindler
Diksmuide	Ijzerlaan 79a	Coopman
Diksmuide	Koning Albertstraat 25	Coopman
Emelgem	Prinsessestraat 15 blok A	Coopman (garantie)
Emelgem	Prinsessestraat 15 blok B	Coopman (garantie)
Emelgem	Prinsessestraat 15 blok C1	Coopman (garantie)
Emelgem	Prinsessestraat 15 blok C2	Coopman (garantie)
Emelgem	Prinsessestraat 15 blok D	Coopman (garantie)
Emelgem	Prinsessestraat 75	Schindler
Emelgem	Prinsessestraat 77	Schindler
Gits	Vleterstraat 2	Schindler
Hooglede	Bruggestraat 2	via syndicus
Hooglede	Bruggestraat 4	Schindler
Hooglede	Bruggestraat 6	via syndicus
Houthulst	Broeders Xaverianenstraat 8	Coopman



Gemeente	Straat	Onderhoudsfirma
Houthulst	Kerkstraat 50	Schindler
Kortemark	Markt 3	Schindler
Ledegem	Stationsstraat 39	Coopman
Lichtervelde	Ketelbuiserstraat 5	Coopman
Meulebeke	Baljuw Vermeulenstraat 6	Coopman
Meulebeke	Karel van Manderstraat 59-61	Kone (garantie)
Meulebeke	Pittemstraat 31	Coopman
Meulebeke	t Park 1	Coopman
Meulebeke	Zeveneiken 15	Coopman
Meulebeke	Zeveneiken 16	Coopman
Meulebeke	Zeveneiken 27	Coopman
Meulebeke	Zeveneiken 5	Coopman
Poperinge	Engelsstraat 3	Schindler
Poperinge	Gasthuisstraat 5	Schindler
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 1	Coopman
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 2	Coopman
Poperinge	Gouverneur Van Ramboutplein 3	Coopman
Roeselare	Ardoisesteenweg 148	Schindler
Roeselare	Ardoisesteenweg 150	Schindler
Roeselare	Beverseardeweg 6	Coopman
Roeselare	Brugsesteenweg 2	Schindler
Roeselare	Brugsesteenweg 69	Coopman
Roeselare	Brugsesteenweg 71	Coopman
Roeselare	Cichoreistraat 33	Coopman
Roeselare	Collievijverpark 39	Coopman
Roeselare	Groenestraat 224	Coopman
Roeselare	H. Hartstraat 9	Schindler
Roeselare	Hendrik Consciencestraat 1a	Schindler
Roeselare	Kattenstraat 54	Coopman
Roeselare	Kattenstraat 56	Coopman
Roeselare	Kattenstraat 58	Coopman
Roeselare	Kattenstraat 60 (A1)	Coopman
Roeselare	Kattenstraat 60 (A2)	Coopman
Roeselare	Kattenstraat 60 (A3)	Coopman
Roeselare	Kokelaarstraat 50	Coopman
Roeselare	Kokelaarstraat 60	Coopman
Roeselare	Mandellaan 196	Schindler
Roeselare	Mandellaan 198	Schindler
Roeselare	Mandellaan 200	Schindler
Roeselare	Mariastraat 21	Schindler
Roeselare	Meensesteenweg 56	Schindler
Roeselare	Meensesteenweg 58	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 10	Schindler
Roeselare	Mgr. Eugeen Laridonstraat 18	Schindler
Roeselare	Onze Lieve Vrouwstraat 10	Coopman
Roeselare	Polenplein 20	Coopman

Gemeente	Straat	Onderhoudsfirma
Roeselare	Polenplein 20	Coopman
Roeselare	Rijselstraat 24	Coopman
Roeselare	Rijselstraat 36	Coopman
Roeselare	Sint Amandsstraat 131	Schindler
Roeselare	Sint Amandsstraat 137	Schindler
Roeselare	Sint Elooisplein 36	Coopman
Roeselare	Sint Elooisplein 38	Coopman
Roeselare	Veldstraat 1	Coopman
Roeselare	Vijfwegenstraat 6	Coopman
Roeselare	Wortelstraat 70	Coopman
Roeselare	Zuidstraat 32	Schindler
Rumbeke	Knokuilstraat 27-29	Coopman
Rumbeke	Knokuilstraat 31-33	Coopman
Rumbeke	Sint Rochusstraat 7	Schindler
Rumbeke	Zeger Malfaitstraat 43	Coopman
Rumbeke	Zeger Malfaitstraat 45	Coopman
Rumbeke	Zeger Malfaitstraat 47	Coopman
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 1	Coopman
Sint-Eloois-Winkel	Dorpsplein 3	Coopman
Staden	de Carninstraat 15	Coopman
Staden	Ieperstraat 18	Coopman
Staden	Ieperstraat 18a	Coopman
Torhout	Camiel Meysmanstraat 31	Coopman
Torhout	Camiel Meysmanstraat 33	Coopman
Torhout	Lichterveldestraat 82	Schindler
Torhout	Lichterveldestraat 82a	Schindler
Torhout	Ravenhofstraat 7	Coopman

#### 4.1.3.2 PERIODIEKE KEURING VAN LIFTEN

In 2017 heeft De Mandel alle bestaande overeenkomsten voor de periodieke keuring van de liften opgezegd en is er een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven voor het aanstellen van een organisme dat de periodieke keuring van 88 liften die De Mandel op het moment van de aanbesteding in beheer had. Naast de periodieke keuring van de liften voorziet deze overeenkomst ook in de risicoanalyses van de liften waar dit wettelijk nodig is en de elektriciteitskeuring van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen waar er een lift is. De overeenkomst geldt voor 3 jaar.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is dit toegewezen aan Technisch Bureau Verbrugghen vzw ter waarde van € 43.025,88 excl BTW. De raming was € 55.150,00 excl BTW.

#### 4.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

##### 4.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2017

De Mandel beschikt eind 2017 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 2017 werd het buitenschilderwerk uitgevoerd in de Borstelstraat, Hof van 't Henneken, Vredestraat, Eksaardestraat, Tramstraat te Roeselare en de Ridderstraat te Beveren.

Daarnaast werden de algemene delen geschilderd in de Zeger Malfaitstraat te Rumbeke en werd er gestart met het schilderen van de algemene delen van het appartementsgebouw gelegen in de Rumbeeksesteenweg 26 te Roeselare.

#### 4.1.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

In 2017 werd één aanbesteding voor het uitvoeren van schilderwerken door een externe aannemer uitgeschreven:

##### 4.1.3.3.2.1 Buitenschilderwerken in 2 percelen: perceel 1 (Diksmuide, Houthulst, Lagenmark, Poperinge en Watou) en perceel 2 (Beselare, Ledegem, Moorslede en Rollegem-Kapelle)

###### Perceel 1

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is perceel 1 toegewezen aan Verhodekor bvba ter waarde van € 41.128,08 excl BTW. De raming was € 34.848,50 excl BTW.

Deze schilderwerken werden voor een deel uitgevoerd in de loop van 2017, de rest zal in 2018 geschilderd worden.

###### Perceel 2

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking is perceel 2 toegewezen aan Optimat ter waarde van € 32.393,52 excl BTW. De raming was € 37.872,61 excl BTW.

Deze schilderwerken werden gedeeltelijk uitgevoerd in 2017, de rest zal in 2018 geschilderd worden.

#### 4.1.3.4 GROENONDERHOUD

Door het steeds groter aantal collectieve groenzones die De Mandel in onderhoud heeft, heeft de raad van bestuur beslist een onderhoudsplan te laten opstellen voor deze groenzones door een tuinarchitect. 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.

Volgende groenzones werden in 2017 onderhouden door Werkspoor vzw (Groen en Co).

Gemeente	Adres
Ardoonie	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	Ardooisesteinweg 148-150
Roeselare	Brugsesteenweg 2

Roeselare	Collievijverpark omgeving
Roeselare	Collievijverpark 39
Roeselare	Groenestraat 224
Roeselare	Honzebroekstraat 244
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	Mgr Eugeen Laridonstraat 10-20
Roeselare	Onze Lieve Vrouwstraat 10
Roeselare	Spanjestraat 7-9-11
Rumbeke	Dweerstraat 20
Staden	de Carninstraat 15
Staden	Ieperstraat 18 en 18a
Torhout	Elbestraat
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A
Torhout	Pastoriestraat

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

In 2017 werd een aanbesteding uitgeschreven voor het groenonderhoud bij De Mandel voor het jaar 2018. Het contract werd toegewezen aan De Lochting vzw tegen het nagerekende bedrag van € 44.229,86 excl. BTW. De raming was € 50.532,97 excl. BTW.

#### 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 1981 en nog niet voorzien waren van rookmelders, uitgerust met rookmelders. In 2017 werden de woningen gebouwd na 1981 voorzien van rookmelders.

\* Perceel 1 (Rookmelders woningen na 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 € 52.929,50 excl. btw.

\* Perceel 2 (Rookmelders woningen na 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 € 17.314,00 excl. btw.

\* Perceel 3 (Rookmelders woningen na 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 € 15.340,80 excl. btw.

Het totale gunningsbedrag bedraagt € 85.584,30 excl. btw.

#### 4.1.3.6 RAAMOVEREENKOMST VOOR DE PERIODIEKE KEURING VAN HUISHOUDELIJKE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Volgens de AREI wetgeving is er een 25-jaarlijkse keuring van de elektrische installatie nodig voor installaties die in dienst gesteld of gewijzigd werden na 10 maart 1981. In eerste instantie moeten 750 installaties gekeurd moeten worden gespreid over 3 jaar (2018-2020).

De installaties bevinden zich in woningen en appartementen verspreid over het werkgebied van De Mandel.

De opdracht werd toegewezen aan ACA vzw voor het totale bedrag van € 41.250,00 excl BTW. De raming was € 75.000,00 excl BTW

#### 4.1.3.7 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft eind 2017 vijf poetsvrouwen in dienst voor het poetsen van gemene delen van appartementen. Nieuw opgeleverde gebouwen worden nu in eerste instantie gepoetst door een externe poetsfirma.

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 Meulebeke zijn dit nu drie gebouwen waarvan er één gelegen is op de hoek Pittemstraat 31-Weststraat 3, het tweede zijn de gebouwen op de site Zeveneiken en het derde is het nieuwe gebouw gelegen in de Karel Van Manderstraat 59-61. In Roeselare zijn het drie gebouwen die gelegen zijn in respectievelijk Rijselstraat 24 en 36, Kattenstraat 54-60, het Polenplein 20 en tijdelijk ook de burelen van De Mandel in de Groenestraat ter vervanging van Rebecca Saelen tijdens haar afwezigheid.

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 Saelen ook nog één dag poetsen in het kantoorgebouw van De Mandel.

Cleaning Professional poetst de algemene delen in volgende gebouwen; Ter Klippe in Dadizele; Eekhoutstraat 19 in Ardoois; 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, Kokelarestraat 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.

Cleandienst poetst nu in Emelgem de Prinsessestraat 75-77 wat voorheen gepoetst werd door Heidi Lefevre en het nieuwe appartementsgebouw gelegen in dezelfde straat maar met het huisnummer 15. Daarnaast poetst men ook nog het nieuwe complex gelegen te Dadizele, Kapelleveld 88-89-90.

#### 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 2017	Aantal 2016	Aantal 2015	Aantal 2014	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011	Aantal 2010	Aantal 2009	Aantal 2008
Januari	36	23	27	23	22	20	17	15	20	12
Februari	29	28	26	17	26	15	22	23	23	13
Maart	32	27	26	26	22	26	21	15	20	13
April	38	33	27	26	19	25	26	14	16	13
Mei	37	37	20	28	46	29	20	18	13	13
Juni	35	29	29	24	22	20	15	27	11	13
Juli	23	23	24	30	22	16	18	19	23	11
Augustus	27	44	13	24	22	30	15	17	22	9
September	37	35	20	33	21	34	20	14	25	11
Oktober	29	33	20	24	17	22	26	19	15	16
November	28	27	15	26	21	30	20	32	17	13
December	44	25	24	27	17	31	23	23	22	18
TOTAAL	395	364	271	308	277	298	243	236	227	155
GEMIDDELDE	33	30	23	26	23	25	20	20	19	13

Ook in 2017 zet zich een stijging door van het aantal plaatsbeschrijvingen.

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

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

#### 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 2017-2021.

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.

##### 4.1.5.1 AANSTELLEN ARCHITECT VOOR RENOVATIES VAN WONINGEN VOORZIEN IN DE ONDERHOUDSPANNING 2017-2021

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.

Beveren

Groothofstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 38, 40, 42, 44, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64

Jonkersstraat 21, 43, 45, 47, 49, 51, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 73, 74, 75, 76, 78, 86, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 100, 102, 104, 106, 108, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 128, 130, 132, 136, 138, 140, 142, 144, 146

Deze opdracht werd toegewezen aan Architectenbureau Vaneeckhout.

#### **4.1.5.2 AANSTELLEN ARCHITECT VOOR RENOVATIES VAN WONINGEN VOORZIEN IN 2017 IN DE ONDERHOUDSPANNING 2017-2021**

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.

Ledegem

Guido Gezellelaan 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53,

Hooglede

Uilenspiegelstraat 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 18, 20, 21, 24, 25, 26, 27

Diksmuide

Lodewijk De Boningestraat 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16

Renaat de Rudderstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18

Van Raemdonckstraat 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

Deze opdracht werd toegewezen aan Projekt-team.

#### **4.1.5.3 VERVANGEN VAN 53 CV-INSTALLATIES TE BEVEREN-ROESELARE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden 53 cv-installaties van verhuurde woningen te Beveren-Roeselare vervangen.

Beveren:

Jonkersstraat 21, 49, 51, 54, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 73, 74, 75, 76, 86, 88, 94, 96, 97, 100, 102, 104, 108, 112, 114, 116, 122, 128, 130, 132, 136, 138, 140, 142, 146

Groothofstraat 1, 3, 7, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 31, 38, 42, 44, 56, 60

De opdracht werd toegewezen aan Six bvba, Schardouwstraat 31 te Izegem, voor een bestelbedrag van € 113 465,00 excl. btw.

#### **4.1.5.4 VERVANGEN SCHRIJNWERK IN 21 WONINGEN TE BESELARE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd het schrijnwerk van 21 verhuurde woningen te Beselare vervangen.

Beselare

Sportlaan 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40

Neerhof 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

Schottenlaan 16, 17, 18, 19, 20, 21

De opdracht werd toegewezen aan Windoor International, Meensesteenweg 100 te Dadizele, voor een bestelbedrag van € 77 311 excl. btw.

#### **4.1.5.5 VERVANGEN VAN 25 CV-INSTALLATIES TE BESELARE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden 25 cv-installaties van verhuurde woningen te Beselare vervangen.

Beselare

Oud-Strijderslaan 7, 9, 10

Schottenlaan 10, 11

Esslingenlaan 1, 3, 4, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18

Neerhof 15, 16, 20, 21

Sportlaan 28, 30, 32, 34, 36

De opdracht werd toegewezen aan Six bvba, Schardouwstraat 31 te Izegem, voor een bestelbedrag van € 51 012,50 excl. btw.

#### **4.1.5.6 RENOVATIE STOOKPLAATS BEVERSEARDEWEG 6 TE ROESELARE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd de centrale stookplaats van het appartementsgebouw gelegen in de Beverseardeweg 6 te Roeselare vervangen.

De opdracht werd toegewezen aan Bart Yde, Paddevijverstraat 44a te Ieper, voor een bestelbedrag van € 21.824,06 excl. btw.

#### **4.1.5.7 PLAATSEN EN CONFIGUREREN VAN ENERGIESELLERS VOOR EEN WARMTEMETING UIT TE VOEREN IN APPARTEMENTEN MET EEN COLLECTIEVE STOOKPLAATS**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking zijn er bijkomende energietellers geplaatst in onderstaande appartementsgebouwen.

- Beverseardeweg 6 te Roeselare;
- Broeders Xaviarenstraat 8 te Houthulst;
- Hendrik Consciencestraat 1A te Roeselare;
- Prinsessestraat 75-77 te Emelgem;
- Gasthuisstraat 5 – Engelstraat 3 te Poperinge;
- Mgr. Eugeen Laridonstraat 10-20 te Roeselare;

De opdracht werd toegewezen aan Six bvba, Schardouwstraat 31 te Izegem, voor een bestelbedrag van € 63.561,64 excl. btw.

#### **4.1.5.8 RENOVATIEWERKEN SENIORENWONINGEN POPERINGE/ DADIZELE/ ROLLEGEM**

Via een openbare aanbesteding zijn er keukens, douches en cv-installaties vernieuwd bij woningen in Poperinge, Dadizele en Rollegem. Deze opdracht zal volledig uitgevoerd zijn begin 2018.

Deze opdracht werd toegewezen aan Deltatherm, Brugsesteenweg 2b te Ardoorie, voor een bestelbedrag van € 281.755,95 excl. btw.

#### **4.1.5.9 VERVANGEN VAN HET SCHRIJNWERK IN DE VIJFWEGENSTRAAT 6 TE ROESELARE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd de opdracht toegewezen om het schrijnwerk te vervangen in de Vijfwegenstraat 6 te Roeselare. Deze opdracht zal uitgevoerd worden in de eerste helft van 2018.

De opdracht werd toegewezen aan Windoor International, Meensesteenweg 100 te Dadizele, voor een bestelbedrag van € 79.218,29 excl. btw.

#### **4.1.5.10 VERVANGEN VAN 52 CV-INSTALLATIES TE KLERKEN, LICHTERVELDE, GITS EN DIKSMUIDE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking worden 52 cv-installaties van verhuurde woningen op onderstaande adressen vervangen begin 2018.

Klerken:

- Perelaarommegangstraat 2, 3, 4, 5, 8, 11, 13, 14
- Seizoenwerkersstraat 2, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14

LichterVELDE:

- F.Timmermanslaan 10, 14, 22, 26, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 50, 54, 56



Gits:

Bollestraat 23a, 23b  
Rodolf Callewaertstraat 13, 14, 15, 18, 19

Diksmuide:

Sint-Jansstraat 8, 10, 20, 22, 26, 28, 36, 42, 48

De opdracht werd toegewezen aan Six bvba, Schardouwstraat 31 te Izegem, voor een bestelbedrag van € 107.822,00 excl. btw.

#### 4.1.5.11 RENOVATIE VAN TECHNIEKEN IN DE WONINGEN TE BOEZINGE, RUMBEKE EN ICHTEGEM

Via een openbare aanbesteding zullen onderstaande woningen geïsoleerd worden en wordt de centrale verwarming vernieuwd in de loop van 2018.

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

De opdracht werd toegewezen aan Six bvba, Schardouwstraat 31 te Izegem, voor een bestelbedrag van € 294.071,10 excl. btw.

#### 4.1.5.12 ISOLEREN VAN WONINGEN TE BOEZINGE, RUMBEKE EN ICHTEGEM

Via een openbare aanbesteding zullen onderstaande woningen geïsoleerd worden in de loop van 2018.

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

De opdracht werd toegewezen aan Six bvba, Schardouwstraat 31 te Izegem, voor een bestelbedrag van € 245.276,61 excl. btw.

## 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.

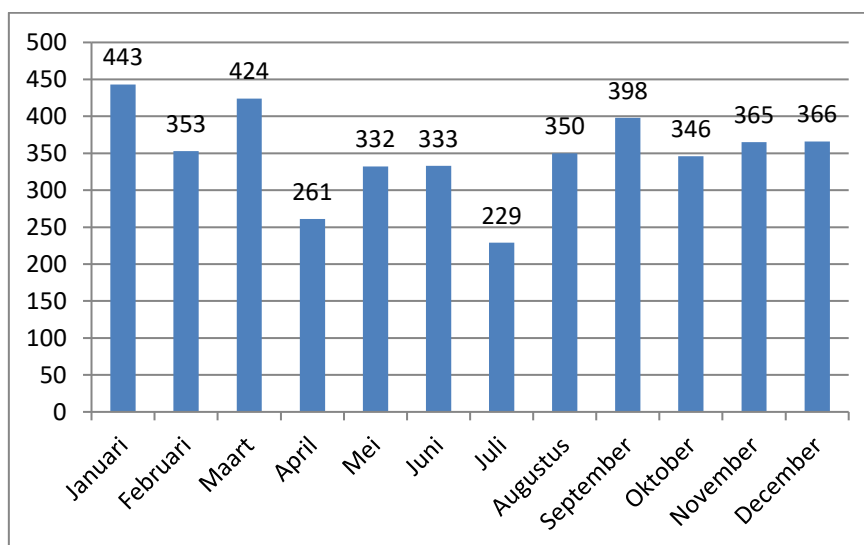
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2017 werden in totaal 4200 aanvragen of gemiddeld 17 meldingen per werkdag genoteerd. Dit is een lichte daling tov het aantal meldingen in 2016 (4315 meldingen).

#### 4.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDIGNEN PER MAAND IN 2017 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

Maand	Aantal
januari	443
februari	353
maart	424
april	261
mei	332
juni	333
juli	229
augustus	350
september	398
oktober	346
november	365
december	366
<b>totaal</b>	<b>4200</b>

#### 4.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2017 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN.



## 4.3 DE WERKOPDRACHT

### 4.3.1 INHOUD

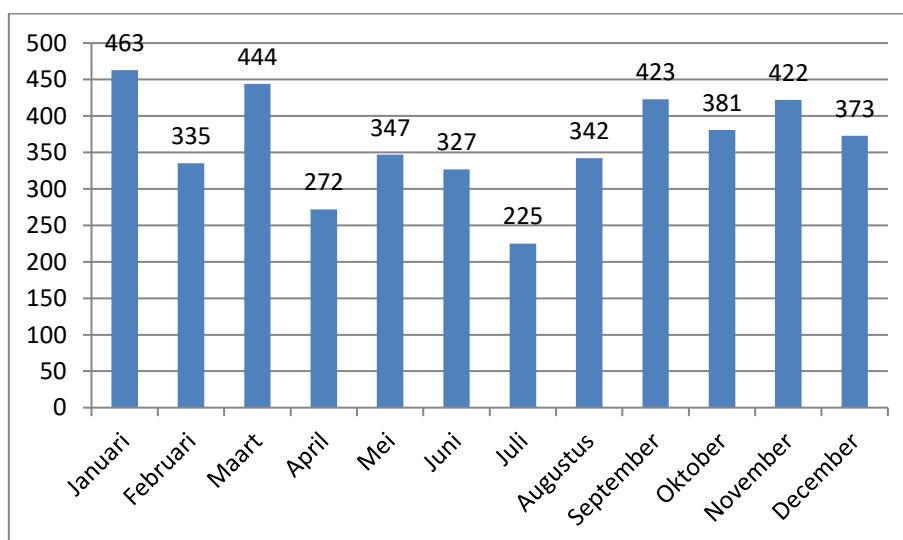
De melding wordt genoteerd in het beheerprogramma Sociopack. De medewerkers van de dienst Gebouwenbeheer overlopen dagelijks de binnengekomen meldingen en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. In 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 2017 noteerde De Mandel in totaal 4354 werkopdrachten wat in de lijn ligt met 2016 waar er 4454 werkopdrachten werden aangemaakt. Daarnaast werden er ook nog 733 werkopdrachten opgemaakt in het kader van planmatig werk.

#### 4.3.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2017 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN.

Januari	463
Februari	335
Maart	444
April	272
mei	347
Juni	327
Juli	225
Augustus	342
September	423
Oktober	381
November	422
December	373
Totaal	4354

#### 4.3.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND, ZONDER DE PLANMATIGE, IN 2017

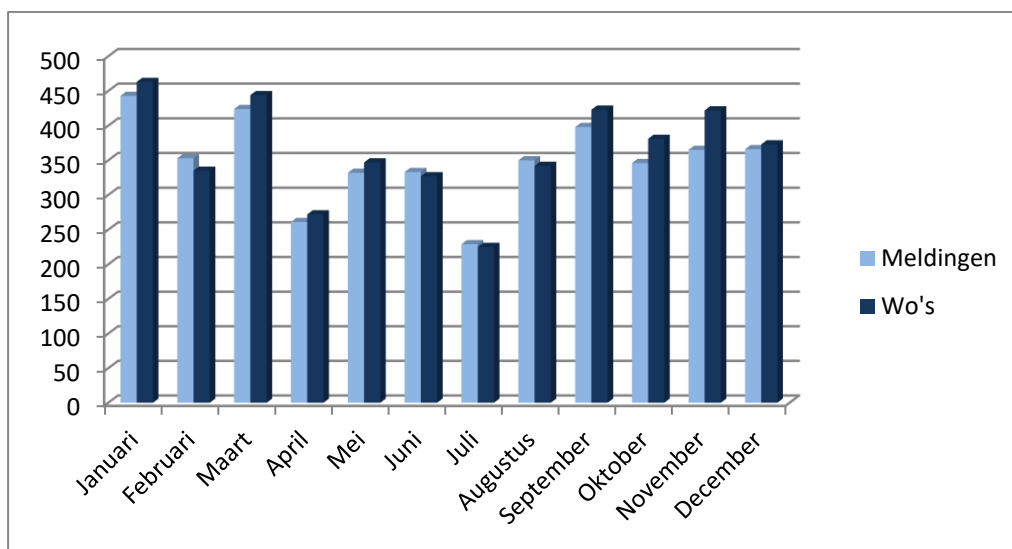


#### 4.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

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	443	463
februari	353	335
maart	424	444
april	261	272
mei	332	347
juni	333	327
juli	229	225
augustus	350	342
september	398	423
oktober	346	381
november	365	422
december	366	373
totaal	4200	4354

#### 4.3.3 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN



#### 4.3.4 WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER

Hieronder wordt het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline. Deze blijven nagenoeg hetzelfde met de voorgaande jaren.

Uitvoerder	Aantal werkbons						
	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Huisbewaarder	41	68	53	62	68	110	46
Metselwerken	745	776	761	813	812	829	756
Sanitair	790	866	963	891	893	1150	661
Schilderwerken	296	165	92	150	251	57	184
Schrijnwerk	680	736	725	710	723	701	773
Elektriciteit	440	376	249	196			
Totaal	2992	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 2017 werden er 1482 werkopdrachten aangemaakt voor externe uitvoerders, wat in het verlengde ligt van 2016 toen er 1459 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
TORHOOTS SANITAIR EN VERWARMINGSBEDRIJF	215
YDE BART	186
SIX SANITAIR	169
SPRUYTTE JOOST BVBA	150
RENOVY BVBA	135
CLARUS	85
VANNIEUWENHUYSE BVBA	72
MYNY RONNY BVBA	63
WERKSPoor	61
ELECTRO DELFORCE WILLY	57
ALL WORKS	42
PYFFEROEN BVBA	38
BSTEEN	37
MONTRE & LAGA	26
SOLIVER WAREGEM	25
KRIAL	21
AQUAFLAM INTERNATIONAL	14
PAUWELYN JAN	12
SCHINDLER	9
DP SECURITY	8
PLETS BVBA	8
WINDOOR INTERNATIONAL .	8
SCHRIJNWERKERIJ DE HOLLANDER	6
ASSA ABLOY ENTRANCE SYSTEMS BELUX	4
COOPMAN ORONA NV	4
ANTICIMEX VN	3
LAVERGE CLEANING	3
SEGAF	3
FERAINE	2
LAMMERTYN ROGER	2
OMNICRON SECURITY	2
BULEX SERVICE	1
COOPMAN LIFTEN	1
CRAWFORD BELUX	1
EANDIS BE58 0910 1312 9179	1
EECKHOUT BVBA METALEN SCHOUWEN	1
GITS PETER BVBA	1
IDEM POORTEN	1
ONGENAE DANIEL & ZOON BVBA	1
TECHNISCH BUREAU VERBRUGGHEN	1
VAN MARCKE R.	1

Aannemer	Aantal
VANLOOKE MARTIN	1
WINSOL	1

De bedrijven, aannemers waarmee De Mandel nu veel samengewerkt vallen in hoofdzaak onder de onderhoudscontracten of de raamovereenkomsten.

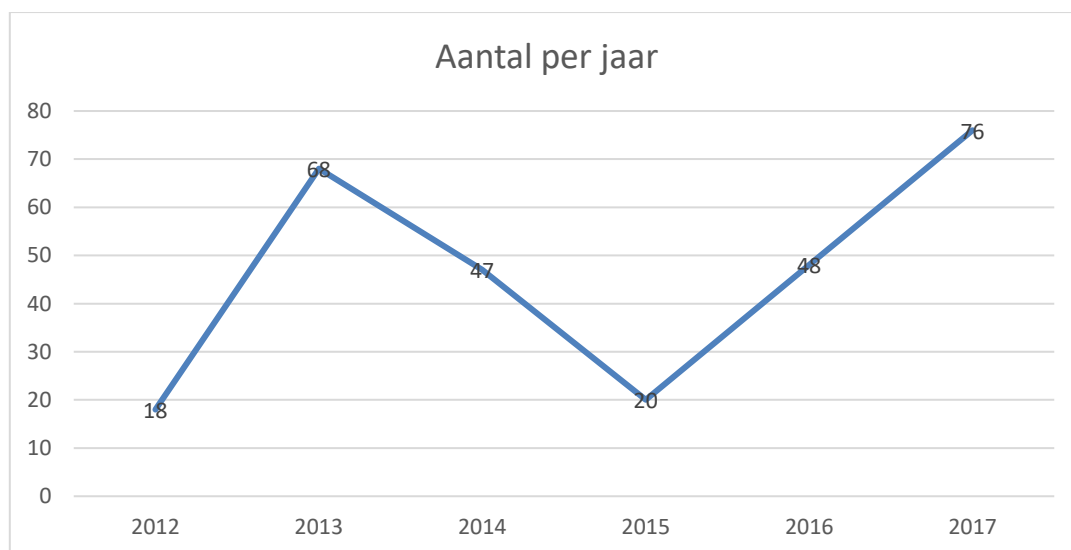
#### 4.4 VERANDERINGSWERKEN

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 2017 keurde De Mandel 225 aanvragen goed voor veranderingswerken wat een sterke stijging is tov de voorgaande jaren waar we gemiddeld een 175 aanvragen hadden.

#### 4.5 VERZEKERINGEN

In 2017 noteerde De Mandel in totaal 76 schadedossiers. Onderstaande grafiek geeft de evolutie weer van het aantal schadedossiers sedert 2012.



In 2017 was er een Europese aanbesteding voor het afsluiten van een nieuwe brandverzekeringpolis met afstand van verhaal voor onze woningen. Deze nieuwe verzekeringpolis gaat in vanaf 1 januari 2018. Deze prijsvraag is voor een termijn van 1 jaar waarbij er de mogelijkheid bestaat om telkens met 1 jaar te verlengen met een maximum van 4 jaar. Bij de prijsvraag voor de brandverzekering heeft enkel Ethias een offerte ingediend. Het patrimonium blijft bijgevolg verder verzekerd via Ethias.

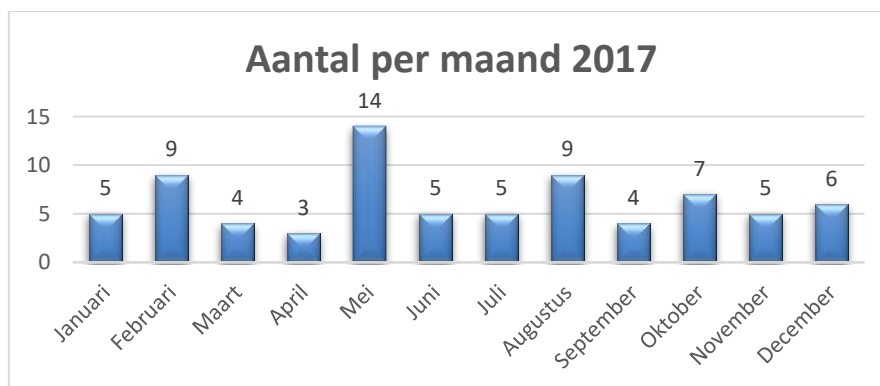
##### 4.5.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL SCHADEDOSSEIERS PER MAAND IN 2017

Maand	Aantal
Januari	5

Maand	Aantal
Februari	9
Maart	4
April	3
Mei	14
Juni	5
Juli	5
Augustus	9
September	4
Oktober	7
November	5
December	6
<b>TOTAAL</b>	<b>76</b>

#### 4.5.2

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2017



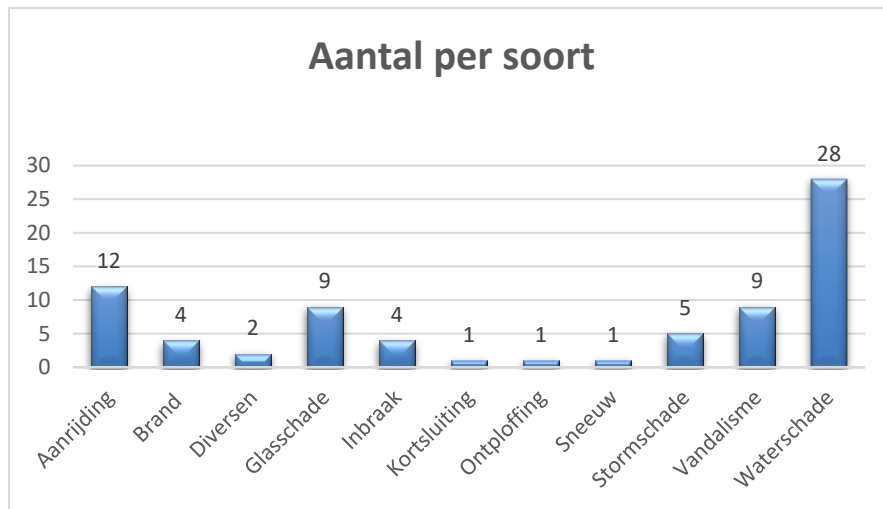
#### 4.5.3

#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2017

Soort	Aantal
Aanrijding	12
Brand	4
Diversen	2
Glasschade	10
Inbraak	4
Kortsluiting	1
Ontploffing	1
Sneeuw	1
Stormschade	5
Vandalisme	9
Waterschade	28
<b>Totaal</b>	<b>77</b>

#### 4.5.4

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2017



#### 4.5.5

#### AANRIJDING

Er waren terug heel wat aanrijdingen aan garagepoorten.  
Maar ook was er een aanrijding op de hoek van een appartement en op een tuinafsluiting.



#### 4.5.6

#### BRAND

Dit jaar waren er 4 branden, 2 woningen hadden veel schade.





4.5.7

WATERSCHADE







# KREDIETVERLENING



## 5 KREDIETVERLENING

### 5.1 SOCIALE LENINGEN

#### 5.1.1 WETSWIJZIGINGEN

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 zijn de voorwaarden waaronder de VMSW bijzondere sociale leningen aan particulieren kan toestaan vastgesteld. Dit besluit is bij besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 2017 gewijzigd. De inwerkingtreding was op 24 april 2017.

Er zijn vijf voorwaarden om een sociale lening te kunnen krijgen nl.

1) Het inkomen

Het inkomen volgens het laatste gekende aanslagbiljet voor de personenbelasting ligt tussen een minimum en een maximum bedrag. Deze bedragen worden elk jaar opnieuw vastgesteld. Het minimum inkomen wordt nu gelijkgesteld met het minimum inkomen volgens het overdrachtenbesluit dd 29 september 2006. Ook de wijze van vaststelling van het inkomen is nu gelijkgesteld.

2) Eigendom

Op het moment dat de akte van lening wordt ondertekend mag de ontlener geen andere woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben. Deze voorwaarde geldt voor eigendom in België en in het buitenland.

3) Leeftijd

De ontlener is 18 jaar of ouder. De lening moeten volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de oudste ontlener 70 jaar wordt.

4) Financiële draagkracht

De financiële draagkracht wordt onderzocht op basis van het huidig inkomen. Er moet voldoende geld voor het onderhouden van het gezin overblijven.

5) Verblijf in België

De ontlener moet voldoende lang in België kunnen verblijven.

De lening kan worden aangegaan voor:

- 1) Aankoop van een sociale koopwoning
- 2) Aankoop van een woning onder het stelsel van registratierechten
- 3) Aankoop van een nieuwe woning onder BTW stelsel
- 4) Aankoop van een woning met renovatie
- 5) Renovatie van eigen woning
- 6) Behoud van eigen woning

De lening kan enkel toegestaan worden als de geschatte verkoopwaarde niet te hoog is. Een schatter van de VMSW bepaalt de verkoopwaarde. De verkoopwaarde is de geschatte vrijwillige openbare verkoopwaarde van de afgewerkte woning inclusief de grond.

In 2017 bedroeg de geschatte verkoopwaarde maximaal € 206.900 (voor een kernstad was dat € 227.600) verhoogd met € 10.400 (€ 11.400 voor een kernstad) vanaf de 3<sup>o</sup> persoon ten laste en per kind jonger dan 6 jaar.

Tot nu was er geen maximale verkoopwaarde voor belening van sociale koopwoning. Het gewijzigd besluit voert nu een maximale verkoopprijs in als voorwaarde. Een sociale lening voor een sociale koopwoning kan niet als de verkoopprijs boven dit maximum ligt. Voor de verkoopprijs wordt rekening gehouden met de feitelijke verkoopprijs excl. BTW en wordt de geraamde kostprijs excl. BTW voor de afwerking bijgeteld.

In 2017 is de maximale verkoopprijs voor sociale koopwoning vastgesteld op € 206.900 (voor een kernstad is dat € 227.600) verhoogd met € 10.400 (€ 11.400 voor een kernstad) vanaf de 1<sup>o</sup> persoon ten laste en per kind jonger dan 6 jaar.

Bij belening van een sociale koopwoning telt dus zowel de verkoopprijs als de geschatte verkoopwaarde. De verkoopprijs is van belang om te bepalen of de koopwoning in aanmerking komt voor belening. Boven een bepaald maximum is een lening niet meer mogelijk. De verkoopwaarde is van belang om te weten hoeveel er kan geleend worden; het leningsbedrag mag niet meer dan 100% zijn van de geschatte waarde na afwerking.

Voorgaande regeling geldt niet voor sociale koopwoning waarvoor

- a) De eenzijdige belofte van aankoop gesloten is voor 24 april 2017
- b) De eenzijdige belofte van aankoop gesloten is op en na 24 april 2017 op voorwaarde dat er subsidie werd verleend OF als de woning in aanmerking komt voor een subsidie onder de overgangsregeling.

Voor sociale koopwoningen die hieraan voldoen tellen de verkoopprijs en de geschatte verkoopwaarde niet.

De ontleners/kopers van een sociale koopwoning kan nu ook lenen als de grond niet wordt verkocht maar in erfpacht wordt gegeven. Tot nu worden de sociale koopwoningen niet via erfpacht verkocht.

De ontleners moet binnen de twee jaar na het verkrijgen van de kredietakte de woning zelf bewonen en er zijn hoofdverblijfplaats hebben en dit tot de lening volledig is terugbetaald.

Op 1 september 2017 verhoogden de bedragen van het leefloon. Hierdoor steeg het leefbudget voor de solvabiliteit van € 780 naar € 800 te verhogen met € 400 per bijkomende ontleners vanaf een 3<sup>o</sup> ontleners.

Het besluit van 3 februari 2017 werd bij besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2017 opnieuw gewijzigd; de wijziging heeft enkel betrekking op belening van verkochte woning na wederinkoop van een sociale koopwoning. De wijziging houdt in dat bij wederverkoop van een sociale koopwoning er geen sociale lening kan aangegaan worden als de maximale verkoopprijs overschreden wordt. Deze wijziging is sedert 18 december 2017 van kracht.

### **5.1.2 FSMA – ERKENNING ALS KREDIETBEMIDDELAAR/VERBONDEN AGENT**

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. De aanvraag voor inschrijving werd tijdig ingediend. Inmiddels is de VMSW door de FSMA erkend als kredietgever onder nummer 70.097. Op dit moment is de procedure voor erkenning als “verbonden agent” nog lopende.

De directeur, diensthoofd Verhuring, Verkoop en Kredietverlening en twee medewerkers van de dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverleningen behaalden het vereiste FSMA certificaat. Vanaf 2018 zullen zij de verplichte bijscholing volgen.

### **5.1.3 VMSW EN DIGITALISERING**

De VMSW zet verder in op de digitalisering van de communicatie via het digitaal portaal Vlaamse Woonlening en evolueert naar het digitaal technische dossier.

Vanaf januari 2018 zijn alle diensten Vlaamse Woonlening van de VMSW verhuisd naar het Vlaams Administratief Centrum te Brussel. De regionale kantoren te Gent en te Herentals verdwijnen.

## 5.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2017 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 vijftiendagste dag 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.

<b>maand</b>	<b>percentage</b>
januari	1,33%
februari	1,33%
maart	1,59%
april	1,59%
mei	1,33%
juni	1,33%
juli	1,33%
augustus	1,33%
september	1,33%
oktober	1,33%
november	1,33%
december	1,33%

In toepassing van het Leningenbesluit kan de minimum rentevoet nooit onder de 2 % liggen. Bijgevolg zijn in 2017 alle leningen toegestaan aan een rentevoet van 2%.

Voor het jaar 2017 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 41 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 4.486.715 tegenover 39 dossiers voor een totaal leningsgedrag van € 3.819.092 in 2016. Het aantal dossiers is met 2 gestegen en het totaal bedrag van aanvaarde leningen is met 17,48% gestegen.

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 blijft in stijgende lijn. 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.

In 2017 waren er 13 dossiers voor wederopname tegenover 11 dossiers in 2016.

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

<b>Gemeente</b>	<b>Aantal dossiers</b>
Beveren	1
Dadizele	1
Deurne	1
Eernegem	1
Hooglede	1
Izegem	6
Koekelare	1
Kortemark	2
Lendeledede	1
Moorsele	1
Moorslede	2

Gemeente	Aantal dossiers
Ooigem	1
Oostrozebeke	2
Roeselare	17
St-Eloois-Winkel	1
Staden	1
Torhout	1
Totaal	41

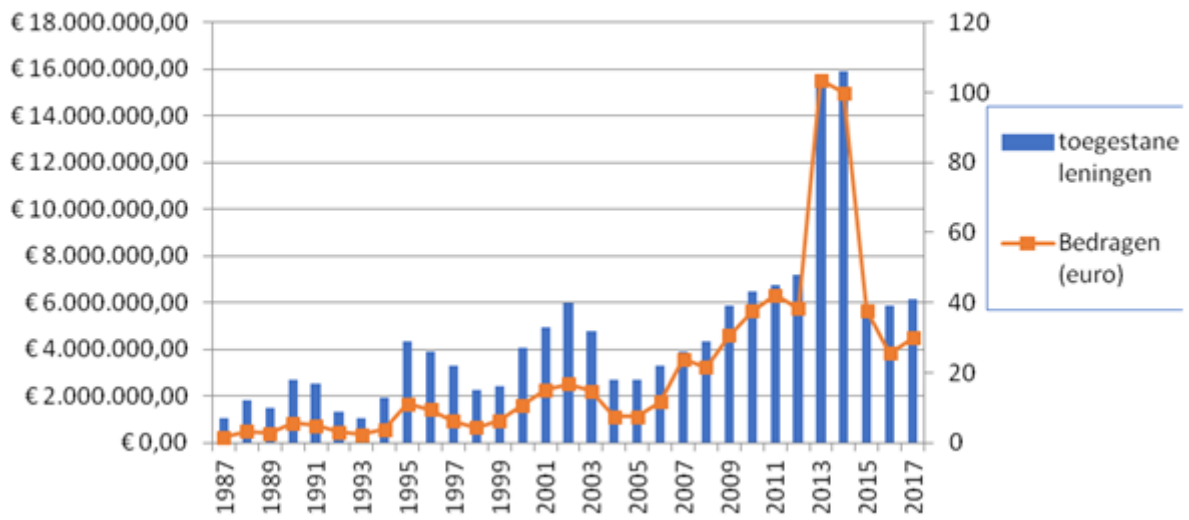
### 5.2.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1987 TOT EN MET 2017

Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1987 tot en met 2017. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	toegestane leningen	Bedragen (euro)
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
2017	41	€ 4.486.715,00
Totaal	948	€ 95.888.820,58



## Overzicht Individuele verrichtingen



## 5.2.3

## TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1987 TOT EN MET 2017

Gemeente	'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	17	Totaal
Roeselare	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	18	<b>385</b>
Tielt		1			1		1		2	4	2			1	1	1	1		3	1	1		1	4	1	2	4	5	0	1	0	<b>38</b>
Izegem		1		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	7	15	5	7	6	<b>104</b>
Moorslede					1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	5	2	2	3	<b>41</b>
Staden	1	1		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	6	4	3	1	<b>38</b>
Hooglede		1	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	1	1		0	0	1	<b>31</b>
Lichtervelde		1	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		1	3	1	3	0	<b>29</b>
Wingene	1	1			2	3		1		1	2				1	1		1					1	1	2	2	1		0	0	0	<b>21</b>
Ruiselede	1	2		1	1	1										2	1								1				0	0	0	<b>10</b>
Pittem		1			1		1	2	2										1							1	2	1	0	0	0	<b>12</b>
Dentergem						1			1					2	1										1		3		0	0	0	<b>9</b>
Meulebeke	1	1						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1				3		5	3	1	0	0	<b>31</b>
Wielsbeke															1					1					1				0	1	0	<b>4</b>
Ardoois		1		2	1			1	1							1							2	2	2	1	4		0	0	0	<b>18</b>
Oostrozebeke			2	1	2		1	1								1			1	1		2	2	1	1			2	0	0	2	<b>16</b>
Ingelmunster			2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	4	1	2	0	<b>49</b>
Ledegem			1	2	1	1										1			1	2	1	3	2		1	3	5	0	1	1	<b>26</b>	
Langemark																													1		0	<b>1</b>
Houthulst																													2		0	<b>2</b>
Kortemark																													1	1	2	<b>2</b>
Andere																					1	4	7	7	4	6	17	16	5	5	7	<b>79</b>
Totaal per jaar	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	41	<b>948</b>

#### **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 2016 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%.

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

---

#### **5.3.1 KOOPWONINGEN ROESELARE**

Het project in Roeselare langs de Jutestraat / Sint Anne (site Dumont Wyckhuyze) telt in eerste fase 12 koopwoningen.

Van dit project werd in 2017 de laatste verkocht. Hiervoor werd een sociale lening goedgekeurd voor een bedrag van € 109.000.

#### **5.3.2 KOOPWONINGEN ZARREN**

Het project gelegen langs de J. Debouttestraat, Zarren omvat 8 koopwoningen. Er werden 4 woningen verkocht in 2017. Hiervoor werden 4 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 752.387.

#### **5.3.3 KOOPWONINGEN OOSTNIEUWKERKE**

Het project gelegen langs de Noordstraat te Oostnieuwkerke telt 4 koopwoningen. De laatste woning werd verkocht in 2017. Hiervoor werd een sociale lening goedgekeurd voor een bedrag van € 204.208.

#### **5.3.4 KOOPWONINGEN ROESELARE**

Het project gelegen langs de Mgr. Eugeen Laridonstraat te Roeselare telt 12 koopwoningen. Er werden 6 woningen verkocht in 2017. Hiervoor werden 6 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 943.610.

#### **5.3.5 KOOPWONINGEN OOSTROZEBEKE**

Het project gelegen langs de Boterbloemstraat en Paardenbloemstraat telt in eerste fase 14 koopwoningen. Er werden 3 woningen verkocht in 2017. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 384.345.

#### **5.3.6 KOOPWONINGEN DADIZELE**

Het project gelegen langs Kapelleveld telt 12 koopwoningen. Er werden 9 woningen verkocht in 2017. Hiervoor werden 7 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.446.911.

#### **5.3.7 KOOPWONINGEN OOSTROZEBEKE**

Het project gelegen langs de Mottestraat telt 4 koopwoningen. De 4 woningen werden verkocht in 2017. Hiervoor werden 4 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 802.535.

### **5.3.8 KOOPWONINGEN ARDOOIE**

Het project gelegen te Ardoorie langs Eekhoutstraat/Kaaistraat telt 9 koopwoningen. Alle woningen werden verkocht in 2017. Er werden hiervoor 9 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.779.154.

### **5.3.9 KOOPWONINGEN WIELSBEKE**

Het project te Wielsbeke langs de Spaanderstraat telt 4 koopwoningen. Er werden 3 woningen in 2017 verkocht. Hiervoor werden er 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 683.274.

### **5.3.10 KOOPWONINGEN ROESELARE**

Het project te Roeselare langs de Koornstraat/Bruanestraat (site Dumont Wyckhuyze 2° fase) telt 15 koopwoningen. Er werden 13 woningen in 2017 verkocht. Hiervoor werden 13 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.778.173.

### **5.3.11 KOOPWONINGEN LEDEGEM**

Het project te Ledegem in de Olmenlaan telt 11 koopwoningen. Alle woningen werden in 2017 verkocht. Hiervoor werden 10 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.712.474.

### **5.3.12 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE KOOPWONINGEN**

#### **5.3.12.1 IZEGEM, CYRIEL TANGHEPLEIN 15**

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

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

De gemiddelde rentevoet en de mediaan liggen net als bij de sociale leningen van de individuele verrichtingen op 2,00% en blijft dus gelijk als in 2016.

Er werden in 2017 in totaal 61 leningen voor groepsbouw afgesloten. Slechts 3 kopers van een sociale koopwoning sloot geen sociale lening af.

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 182.814,76 en de gemiddelde duurtijd is 25,75 jaar. De gemiddelde aflossing per maand komt op € 778,63.



# VERKOOP



## 6 VERKOOP

### 6.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

#### 6.1.1 HET OVERDRACHTENBESLUIT

De voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen werd door de Vlaamse Regering vastgelegd in het besluit van 29 september 2006. Sindsdien is het overdrachtenbesluit diverse malen gewijzigd.

De Vlaamse Regering heeft op 3 februari 2017 het besluit tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen definitief goedgekeurd. De wijzigingen traden per 24 april 2017 in werking. Hieronder vindt u een overzicht van de voornaamste wijzigingen :

- a) de eigendomsvoorwaarde is verstrengd.
- een kandidaat-koper (of één van zijn gezinsleden) mag geen woning of perceel bouwgrond in volledige of gedeeltelijke volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebben. Dit geldt voor woningen en bouwgronden in België en in het buitenland.
  - een kandidaat-koper (of één van zijn gezinsleden) mag ook geen zaakvoerder/bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waar een woning of perceel bouwgrond is in ingebracht.
- Er gelden specifieke uitzondering waarvan de 2 voornaamste zijn:*
- de voorwaarde geldt niet bij inschrijving als de kandidaat-koper gedeeltelijk volle eigenaar is van een woning of perceel bouwgrond die hij kosteloos (via erfenis of schenking) heeft verworven. Bij toewijzing van een koopwoning of een kavel moet de kandidaat koper uit onverdeeldheid getreden zijn.
  - de voorwaarde geldt niet bij inschrijving als de kandidaat-koper een vordering tot echtscheiding heeft ingesteld en beschikt over een volledige of gedeeltelijke volle eigendom die tot de huwelijksgemeenschap behoort. Bij toewijzing van een koopwoning of een kavel moet de kandidaat-koper uit onverdeeldheid getreden zijn.
- b) inkomensvoorwaarde
- als het inkomen van de kandidaat-koper lager is dan de minimum inkomensgrens, dan mag de beoordeling van het inkomen gebeuren op basis van drie opeenvolgende maanden die voorafgaan aan de referentiedatum.
- c) het kooprecht van de zittende huurder is afgeschaft. Er is een overgangsbepaling (zie punt 6.2)
- d) verkoop van middelgrote koopwoningen en middelgrote kavels is geschrapt. Er is wel een overgangsbepaling.
- e) vaststelling van de verkoopprijs
- de verkoopprijs voor een sociale koopwoning mag maximaal gelijk zijn aan de venale waarde. De subsidie ontvangen voor infrastructuur moet in mindering gebracht worden. Daarnaast kan een korting toegestaan worden. De grootte van de korting kan vrij bepaald worden.
  - De verkoopprijs van sociale koopwoningen waarvan de éézijdige belofte ondertekend werd voor 24 april 2017 of sociale koopwoningen waarvoor subsidie werd verleend op basis van voormalige subsidieregelgeving, wordt nog vastgesteld volgens de regels zoals die geldig waren voor 24 april 2017.

De verkoopprijs van een sociale kavel mag maximaal gelijk zijn aan de venale waarde. Hierop kan een korting toegestaan worden.

De verkoopprijs van sociale kavel waarvan de éézijdige belofte ondertekend

werd voor 24 april 2017 of een sociale kavel waarvoor subsidie werd verleend op basis van voormalige subsidieregeling, wordt nog vastgesteld volgens de regels zoals die geldig waren voor 24 april 2017

f) verplichtingen en sancties

Een koper van een sociale koopwoning heeft verplichtingen nl.

- 20 jarige bewoningsplicht
- verbod om te verhuren
- verbod om een zakelijk recht af te staan

Als de koper niet voldoet aan die voorwaarden, dan moet hij een vergoeding betalen.

De te betalen vergoeding wegens het niet voldoen aan de verplichtingen hangt af de wijze waarop de verkoopprijs is berekend.

Als er bij de berekening van de verkoopprijs subsidie voor infrastructuur in mindering is gebracht dan is de vergoeding gelijk aan het niet-afgeschreven gedeelte van deze subsidie.

Als er bij de berekening van de verkoopprijs een korting van min. 10% op de venale waarde is toegestaan dan wordt de vergoeding berekend op het niet-afgeschreven gedeelte van de toegestane korting.

Als er bij de berekening van de verkoopprijs én infrastructuursubsidie in mindering is gebracht én min. 10% korting is toegestaan, dan is de vergoeding gelijk aan de som van de beide niet-afgeschreven gedeeltes.

Het decretale wederinkooprecht voor een termijn van 20 jaar is afgeschaft.

Een koper van een sociale kavel heeft verplichtingen nl.

- bouwverplichting
- naleven van de bouwvolumenormen
- bewoningsplicht
- vervreemdingsverbod.

Als de koper van een sociale kavel de verplichtingen niet naleeft, dan moet hij een vergoeding betalen.

Leeft de koper de bouwverplichting niet na, dan wordt de verkoop ontbonden.

Leeft de koper de bouwvolumenormen niet na, dan betaalt hij een vergoeding.

De vergoeding wordt berekend op basis van de toegestane korting.

Leeft de koper de bewoningsplicht en het vervreemdingsverbod niet na, dan betaalt hij een vergoeding berekend op basis van het niet afgeschreven gedeelte van de toegestane korting.

De verplichting van renovatie of sloop binnen een termijn van 5 jaar na aankoop van een onverhuurbare sociale woning is geschrapt.

De verplichting van de zittende huurder om de sociale huurwoning gedurende 20 jaar te bewonen en tijdens dezelfde termijn niet te vervreemden wordt geschrapt. Er zijn ook geen sancties meer.

- g) het inschrijvings- en toewijzingssysteem voor sociale koopwoningen en kavels is aangepast met als doel gericht te kunnen werken volgens de interesse van de kandidaat kopers en met een modernere communicatie. Het registratiesysteem "Regilena" is verouderd en wordt in de loop van 2018 vervangen door een gebruikersvriendelijker registratiesysteem.

Ingevolge wijziging van artikel 22 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, valt de verkoop van wederingekochte woningen onder de nieuwe regeling van het Overdrachtenbesluit. Dit geldt voor zowel de bepaling van de verkoopprijs (gelijk aan de venale waarde met al dan niet toegestane korting) als voor de bepaling van de verplichtingen en de sancties. Deze wijziging is van toepassing vanaf 18 december 2017.



## 6.1.2 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

2017 was opnieuw een recordjaar voor wat verkoop van sociale koopwoningen betreft: er werden maar liefst 64 sociale koopwoningen verkocht (d.w.z. aankoopakte verleden) (tegenover 63 in 2016).

De akte van verkoop van de resterende woning behorende tot de 12 koopwoningen van de eerste fase op de site Dumont Wyckhuyze (Jutestraat/Bruanestraat/Sint Anne) te Roeselare is begin 2017 getekend.

De akte van verkoop van de laatste woning te Oostnieuwkerke langs Noordstraat (4 koopwoningen vervangingsbouw) is begin 2017 ondertekend.

In de verkaveling "Licht en Ruimte" te Roeselare, langs de nieuw ontworpen straat Mgr. Eugene Laridonstraat, werden de 4 resterende woningen toegewezen en zijn er in totaal 6 aktes ondertekend.

De 14 koopwoningen te Oostrozebeke langs Paardenbloemstraat en Boterbloemstraat (fase 1) zijn in de zomer van 2016 opgeleverd. In 2017 zijn de aktes van 3 overblijvende woningen ondertekend.

De aktes van verkoop van de 4 resterende woningen langs de nieuw ontworpen straat J. Debouttestraat te Zarren zijn in 2017 ondertekend.

De 12 koopwoningen te Dadizele langs Kapelleveld zijn in het voorjaar van 2017 opgeleverd. Van de 12 woningen zijn er 10 woningen toegewezen waarvan 9 aktes van verkoop in 2017 zijn ondertekend.

Begin 2017 zijn de 4 koopwoningen langs de nieuw ontworpen straat Mottestraat te Oostrozebeke opgeleverd. Alle woningen werden in 2017 toegewezen en verkocht.

De 9 koopwoningen te Ardoe langs Eekhoutstraat en Kaaistraat zijn in de zomer van 2017 opgeleverd. Alle woningen zijn in 2017 toegewezen en verkocht.

Te Wielsbeke langs Spaanderstraat zijn de 4 koopwoningen in de zomer van 2017 opgeleverd. Van de 4 woningen werden er in 3 woningen toegewezen en verkocht. De overige woning is nog niet toegewezen.

De 15 koopwoningen behorende tot de 2° fase langs Bruanestraat/Koornstraat te Roeselare werden eind 2017 in gebruik genomen. Van de 15 woningen zijn er 13 woningen toegewezen en verkocht.

De 11 koopwoningen te Ledegem in de verkaveling Olmenlaan zijn eind 2016 opgeleverd. De aktes van verkoop van de 11 koopwoningen zijn in 2017 ondertekend.

De 2 koopwoningen te Zonnebeke langs Ter Berken zijn eind 2017 opgeleverd. De 2 woningen werden toegewezen en de aktes van verkoop zijn voorzien voor begin 2018.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in :

Jaar	Omzet
2017	€ 11.917.609,50
2016	€ 11.363.196,44
2015	€ 5.858.325,99
2014	€ 6.973.829,83
2013	€ 8.229.665,47

### 6.1.2.1 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 werd verleden 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 18	3/6	€ 43.764,75	€ 140.100,00	€ 183.864,75	€ 12.237,95	€ 1.112,38	€ 197.215,08	06-03-2017

#### 6.1.2.2 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 werd verleden in 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
10	4/6	€ 40.014,00	€ 141.068,31	€ 181.082,31	12.030,70 €	1.095,55 €	€ 194.208,56	06-03-2017

#### 6.1.2.3 ROESELARE – 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. In 2017 werden de overige 4 woningen toegewezen en de 6 resterende aktes verleden.

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
28	3/4	€ 43.488,00	€ 97.121,63	€ 140.609,63	€ 9.430,44	€ 850,69	€ 150.890,76	10-07-2017
30	3/5	€ 52.321,50	€ 107.931,84	€ 160.253,34	€ 10.767,61	€ 969,53	€ 171.990,48	19-01-2017
32	3/5	€ 41.676,00	€ 107.931,84	€ 149.607,84	€ 10.001,13	€ 905,13	€ 160.514,10	19-01-2017
36	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	10-07-2017
42	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	10-07-2017
44	3/4	€ 40.543,50	€ 97.121,63	€ 137.665,13	€ 9.218,44	€ 832,87	€ 147.716,45	10-07-2017

#### 6.1.2.4 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 11 woningen verkocht in 2016. De 3 overige woningen werden verkocht in 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 5	3/4	€ 56.187,75	€ 122.965,36	€ 179.153,11	€ 7.975,53	€ 1.083,88	€ 188.212,52	28-03-2017
P 3	3/5	€ 40.968,75	€ 116.877,99	€ 157.846,74	€ 7.580,71	€ 954,97	€ 166.382,42	10-07-2017
B 18	4/5	€ 50.530,50	€ 135.051,25	€ 185.581,75	€ 8.759,42	€ 1.122,77	€ 195.463,94	06-03-2017

#### 6.1.2.5 LEDEGEM – OLMENSTRAAT – 11 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 1 juni 2015  
 Aanvang der werken: 21 september 2015  
 Voorlopige oplevering: 5 oktober 2016

Van de 11 koopwoningen werden er 6 woningen toegewezen in 2016 en 5 woningen toegewezen in 2017  
Alle woningen werden verkocht in 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
3	3/4	€ 43.845,00	€ 136.445,56	€ 180.290,56	€ 12.006,70	€ 1.090,76	€ 193.388,01	10-2-2017
4	3/4	€ 30.941,25	€ 131.511,75	€ 162.453,00	€ 10.757,62	€ 982,84	€ 174.193,46	10-7-2017
5	3/4	€ 30.386,25	€ 131.511,75	€ 161.898,00	€ 10.717,66	€ 979,48	€ 173.595,15	28-3-2017
6	3/4	€ 29.831,25	€ 131.511,75	€ 161.343,00	€ 10.677,70	€ 976,13	€ 172.996,83	10-2-2017
7	3/4	€ 40.376,25	€ 136.445,56	€ 176.821,81	€ 11.756,95	€ 1.069,77	€ 189.648,53	6-3-2017
8	3/4	€ 39.682,50	€ 136.445,56	€ 176.128,06	€ 11.707,00	€ 1.065,57	€ 188.900,63	10-2-2017
9	3/4	€ 28.305,00	€ 131.511,75	€ 159.816,75	€ 10.567,81	€ 966,89	€ 171.351,45	10-7-2017
10	3/4	€ 28.027,50	€ 131.511,75	€ 159.539,25	€ 10.547,83	€ 965,21	€ 171.052,30	10-2-2017
11	3/4	€ 27.611,25	€ 131.511,75	€ 159.123,00	€ 10.517,86	€ 962,69	€ 170.603,56	10-7-2017
12	3/4	€ 27.195,00	€ 131.511,75	€ 158.706,75	€ 10.487,89	€ 960,18	€ 170.154,82	10-2-2017
13	3/4	€ 41.347,50	€ 136.445,56	€ 177.793,06	€ 11.826,88	€ 1.075,65	€ 190.695,58	10-2-2017

#### 6.1.2.6 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 woningen toegewezen in 2016 en 2 woningen in 2017. De 4 resterende woningen werden verkocht in 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
4	3/5	€ 27.310,50	€ 140.401,91	€ 167.712,41	€ 11.072,82	€ 1.014,66	€ 179.799,89	06-03-2017
16	3/5	€ 39.474,00	€ 134.320,01	€ 173.794,01	€ 11.554,12	€ 1.051,45	€ 186.399,59	06-03-2017
18	3/5	€ 25.780,50	€ 134.320,01	€ 160.100,51	€ 10.568,19	€ 968,61	€ 171.637,31	06-03-2017
20	3/5	€ 27.081,00	€ 140.401,91	€ 167.482,91	€ 11.056,30	€ 1.013,27	€ 179.552,48	22-05-2017

#### 6.1.2.7 OOSTROZEBEKE – MOTTESTRAAT – 4 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 28 september 2015  
Aanvang der werken: 15 maart 2016  
Voorlopige oplevering: 20 februari 2017

De 4 woningen werden toegewezen en verkocht in 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
1	3/5	€ 53.051,25	€ 134.200,97	€ 187.252,22	€ 8.704,27	€ 1.132,88	€ 197.089,37	10-07-2017
3	3/5	€ 53.776,88	€ 134.200,97	€ 187.977,84	€ 8.704,27	€ 1.137,27	€ 197.819,38	16-10-2017
5	3/5	€ 51.858,00	€ 134.200,97	€ 186.058,97	€ 8.704,27	€ 1.125,66	€ 195.888,90	16-10-2017
7	3/5	€ 50.148,75	€ 134.200,97	€ 184.349,72	€ 10.751,00	€ 1.115,32	€ 196.216,03	10-07-2017

#### 6.1.2.8 DADIZELE – KAPELVELD – 12 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 28 januari 2015  
Aanvang der werken: 1 september 2015  
Voorlopige oplevering: 19 mei 2017

Van de 12 woningen werden er 10 woningen toegewezen in 2017. Er werden 9 woningen verkocht. De akte van de 10<sup>de</sup> woning is voorzien begin 2018.

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
66	3/5	€ 46.731,10	€ 153.368,82	€ 200.099,92	€ 13.657,23	€ 1.210,60	€ 214.967,76	22-5-2017
67	3/5	€ 36.153,00	€ 138.731,15	€ 174.884,15	€ 11.868,09	€ 1.058,05	€ 187.810,29	22-5-2017
68	3/5	€ 36.153,00	€ 138.731,15	€ 174.884,15	€ 11.868,09	€ 1.058,05	€ 187.810,29	22-5-2017
69	3/5	€ 55.702,40	€ 148.347,14	€ 204.049,54	€ 14.043,71	€ 1.234,50	€ 219.327,74	22-5-2017
70	3/5	€ 42.981,90	€ 161.766,24	€ 204.748,14	€ 13.904,26	€ 1.238,73	€ 219.891,12	16-10-2017
71	3/5	€ 45.526,00	€ 161.766,24	€ 207.292,24	€ 14.106,22	€ 1.254,12	€ 222.652,58	
72	3/5	€ 45.392,10	€ 159.483,30	€ 204.875,40	€ 13.947,52	€ 1.239,50	€ 220.062,42	10-7-2017
73	3/5	€ 47.936,20	€ 159.483,30	€ 207.419,50	€ 14.149,48	€ 1.254,89	€ 222.823,87	10-7-2017
74	3/5	€ 47.668,40	€ 159.483,30	€ 207.151,70	€ 14.128,22	€ 1.253,27	€ 222.533,19	
75	3/5	€ 50.078,60	€ 159.483,30	€ 209.561,90	€ 14.319,56	€ 1.267,85	€ 225.149,31	16-10-2017
76	3/5	€ 47.936,20	€ 161.766,24	€ 209.702,44	€ 14.297,56	€ 1.268,70	€ 225.268,69	
77	3/5	€ 54.723,90	€ 161.766,24	€ 216.490,14	€ 15.387,46	€ 1.309,77	€ 233.187,36	16-10-2017

#### 6.1.2.9 ARDOOIE – EEKHOUTSTRAAT/KAAISTRAAT – 9 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	23 juni 2015
Aanvang der werken:	1 februari 2016
Voorlopige oplevering:	1 juni 2017

De 9 woningen werden toegewezen en verkocht in 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
21	3/5	€ 40.192,50	€ 163.710,76	€ 203.903,26	€ 13.512,14	€ 1.233,61	€ 218.649,02	16-10-2017
23	3/5	€ 29.497,50	€ 150.421,69	€ 179.919,19	€ 11.880,17	€ 1.088,51	€ 192.887,87	16-10-2017
23A	3/5	€ 28.117,50	€ 139.257,36	€ 167.374,86	€ 11.056,69	€ 1.012,62	€ 179.444,17	16-10-2017
25	3/5	€ 27.945,00	€ 139.257,36	€ 167.202,36	€ 11.044,27	€ 1.011,57	€ 179.258,20	16-10-2017
25A	3/5	€ 29.670,00	€ 139.257,36	€ 168.927,36	€ 11.168,47	€ 1.022,01	€ 181.117,84	16-10-2017
27	3/5	€ 44.505,00	€ 150.421,69	€ 194.926,69	€ 12.960,71	€ 1.179,31	€ 209.066,71	16-10-2017
29	3/5	€ 31.912,50	€ 159.558,79	€ 191.471,29	€ 12.646,68	€ 1.158,40	€ 205.276,38	16-10-2017
29A	3/5	€ 39.502,50	€ 159.558,79	€ 199.061,29	€ 13.193,16	€ 1.204,32	€ 213.458,78	16-10-2017
34A	3/5	€ 43.470,00	€ 159.558,79	€ 203.028,79	€ 13.478,82	€ 1.228,32	€ 217.735,94	16-10-2017

#### 6.1.2.10 WIELSBEKE – SPAANDERSTRAAT – 4 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	2 februari 2016
Aanvang der werken:	13 juni 2016
Voorlopige oplevering:	22 juni 2017

Van de 4 woningen werden er 3 woningen toegewezen en verkocht in 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
81	hoek 3/5	€ 61.163,20	€ 169.505,57	€ 230.668,77	€ 15.607,58	€ 1.395,55	€ 247.671,90	16-10-2017
82	rij 3/5	€ 43.205,40	€ 155.361,47	€ 198.566,87	€ 13.335,67	€ 1.201,33	€ 213.103,87	16-10-2017
83	rij 3/6	€ 42.672,00	€ 169.505,57	€ 212.177,57	€ 14.212,82	€ 1.283,67	€ 227.674,06	
84	hoek 3/5	€ 62.052,20	€ 169.505,57	€ 231.557,77	€ 15.674,64	€ 1.400,92	€ 248.633,33	16-10-2017

#### 6.1.2.11 ZONNEBEKE – TER BERKEN – 2 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding:	30 juni 2016
Aanvang der werken:	7 november 2016
Voorlopige oplevering:	7 november 2017

De 2 woningen werden toegewezen in 2017. De aktes zijn voorzien begin 2018.

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
4	4/6	€ 55.389,75	€ 137.014,90	€ 192.404,65	€ 12.874,85	€ 1.164,05	€ 206.443,55	
5	4/6	€ 53.544,00	€ 137.014,90	€ 190.558,90	€ 12.741,95	€ 1.152,88	€ 204.453,74	

### 6.1.2.12 ROESELARE – KOORNSTRAAT/BRUANESTRAAT – 15 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 13 november 2015  
Aanvang der werken: 3 mei 2016  
Datum ingebruikname: 11 december 2017

Van de 15 woningen werden er 13 woningen toegewezen en verkocht in 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
5	lint 3/5	€ 38.007,00	€ 112.462,79	€ 150.469,79	€ 10.030,84	€ 910,34	€ 161.410,97	11-12-2017
5A	lint 3/5	€ 38.934,00	€ 112.462,79	€ 151.396,79	€ 10.097,58	€ 915,95	€ 162.410,32	11-12-2017
5B	lint 3/5	€ 38.702,25	€ 112.462,79	€ 151.165,04	€ 10.080,90	€ 914,55	€ 162.160,48	11-12-2017
5C	lint 3/5	€ 40.788,00	€ 112.462,79	€ 153.250,79	€ 10.231,07	€ 927,17	€ 164.409,03	
7	lint 3/5	€ 40.556,25	€ 112.462,79	€ 153.019,04	€ 10.214,39	€ 925,77	€ 164.159,19	11-12-2017
7A	lint 3/5	€ 42.642,00	€ 112.462,79	€ 155.104,79	€ 10.364,56	€ 938,38	€ 166.407,73	11-12-2017
7B	lint 3/5	€ 42.642,00	€ 112.462,79	€ 155.104,79	€ 10.364,56	€ 938,38	€ 166.407,73	11-12-2017
7C	lint 3/5	€ 43.569,00	€ 112.462,79	€ 156.031,79	€ 10.431,30	€ 943,99	€ 167.407,08	11-12-2017
79	hoek 3/6	€ 34.994,25	€ 133.425,53	€ 168.419,78	€ 11.173,57	€ 1.018,94	€ 180.612,28	11-12-2017
81	rij3/6	€ 33.835,50	€ 118.549,45	€ 152.384,95	€ 10.125,27	€ 921,93	€ 163.432,16	11-12-2017
83	lint 3/5	€ 33.372,00	€ 112.462,79	€ 145.834,79	€ 9.697,12	€ 882,30	€ 156.414,21	11-12-2017
85	lint 3/5	€ 32.908,50	€ 112.462,79	€ 145.371,29	€ 9.663,75	€ 879,50	€ 155.914,53	11-12-2017
87	lint 3/5	€ 32.445,00	€ 112.462,79	€ 144.907,79	€ 9.630,38	€ 876,69	€ 155.414,86	11-12-2017
89	rij 3/6	€ 31.981,50	€ 118.549,45	€ 150.530,95	€ 9.991,79	€ 910,71	€ 161.433,45	
91	hoek 3/6	€ 33.603,75	€ 133.425,53	€ 167.029,28	€ 11.073,45	€ 1.010,53	€ 179.113,25	11-12-2017

### 6.1.3 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

#### 6.1.3.1 IZEGEM, CYRIEL TANGHEPLEIN 15

Bij akte van 12 mei 2014 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 191.426,06. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat-kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 210.570,00. De verkoop verliep moeizaam.

De woning werd op 30 maart 2017 uiteindelijk aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 10 juli 2017.

#### 6.1.3.2 MEULEBEKE, OUDE TIELTSTRAAT 7

Bij akte van 26 januari 2017 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 195.864,73. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers ingeschreven in het register aan de prijs van € 235.037,00. De woning werd op 25 juli 2017 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 16 oktober 2017.

## 6.1.4

## EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1987 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'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	'17
ARDOOIE																															9
BESELARE																															
BEVEREN					20								13				10	13				10									
BOEZINGE																															
BOVEKERKE																															
DADIZELE								5															7								12
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														
LEDEGEM										6				8										4							11
LICHTERVELDE		12							8																			8			
MERKEM																															
MEULEBEKE						8				10		9	1							8					33					4	
MOORSLEDE																															
OEKENE																															
OOIGEM																												8			
OOSTNIEUWKERKE																														15	
OOSTROZEBEKE																											10		14	4	
OOSTVLETEREN																															
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																					6			12		12					
ROESELARE									3	4	4			15				9	3									12	12	15	
ROLLEGEM-KAPELLE																									7						
RUISELEDE					11							12													7		17	16			
RUMBEKE																															
SCHUIFERSKAPELLE		10										5									16										
SINT-ELOOIS-WINKEL																										8				7	
STADEN									14			8								8						6	16				



## 6.1.5

## AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal inschrijvingen Kandidaat-kopers 2017	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardooië – koopwoning	1	1	1	1	2	4	1	3	1	1			16
Ardooië – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning		1						1				1	3
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	3	2	1	1	1	3	1	1	2	1	1		17
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning													
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning	1	1		2	2			2	3	3	1	2	17
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning	1	1	1									2	5
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning				1									1
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning			1				2		1				4
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning	1	4		1	1							2	9
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning					1	1		2	1	1		1	7
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning						2	1		1				4
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning	3	2	2	1	3		3	3	1		1	2	21
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning	3	1	1			5	2		3				15
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning													
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning									1	1			2
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning	3	2	10	6	2	9	5	4	7	7	5	3	63
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning													
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning	1		2										3
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning			1										1
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning		1		1				1					3
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning													
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning	1	1	1		1	2	1			1	1		9
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning													
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning					1		1	1					3
Zonnebeke – sociale kavel													
<b>Totaal</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>203</b>



Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per register en op 31 december 2017

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	12
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	5
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	26
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	19
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	10
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	1
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	6
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	12
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	10
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	6
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	12
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	0
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	11
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	1
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	5
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	0
ROESELARE	99
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	0
RUISELEDE	1
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	4
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	1
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	19
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	3
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	5
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	1
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	2
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

## 6.1.6 ACTUALISATIE VAN DE REGISTERS

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

In 2017 werden 179 kandidaat-kopers aangeschreven; het betrof de kandidaat-kopers die voor 1 januari 2017 ingeschreven waren.

Van de 179 kandidaat kopers zijn/is:

- 40 kandidaat-kopers geschrapt op eigen verzoek.
- 1 kandidaat-koper geschrapt wegens afvoering van ambtswege
- 2 kandidaat-kopers geschrapt wegens niet reageren op de brieven

## 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 artikel 43 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 ter beschikking gesteld zijn
- De huurder (van cat a en/of cat b) moet de woning minstens over een onafgebroken termijn van 5 jaar huren
- Er mag geen andere eigendom zijn

Met ingang op 24 april 2017 is de Vlaamse Wooncode gewijzigd. Bijgevolg werd de bepaling met betrekking tot het kooprecht in het Overdrachtenbesluit geschrapt en is per 24 april 2017 het kooprecht zittende huurder afgeschaft.

Er is wel een overgangsbepaling.

De overgangsbepaling geldt voor huurders, die op 24 april 2017, voldoen aan de voorwaarden. Zij kunnen hun kooprecht nog uitoefenen tot en met 31 december 2021.

In tegenstelling tot het kooprecht blijft de vrijwillige verkoop van een huurwoning wel bestaan. Een huurwoning kan op eigen initiatief te koop aangeboden worden door de sociale huisvestingsmaatschappij aan de zittende huurder.

Ook in 2017 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2017 werden er in totaal 30 huurwoningen verkocht; tegenover 19 in 2016.

Het betreft de verkoop van 9 huurwoningen aan een zittende huurder (3 in 2016) en 21 (16 in 2016) vrijgekomen verouderde onverhuurbare woningen die openbaar verkocht werden. De openbare verkoop van twee aaneenpalende bungalows werd toegewezen na samenvoeging.

### 6.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs €
Boezinge	Hoge Weide 26	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1980	139.000,00
Roeselare	Havenstraat 5	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1965	110.000,00
Torhout	Gangesstraat 7	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1982	145.000,00
Hooglede	Uilenspiegelstraat 19	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1982	145.000,00
Meulebeke	Gezellelaan 32	Gezinswoning 4 slpk	Kooprecht	1973	134.000,00
Handzame	Elflijnenlaan 16	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1977	143.000,00
Beveren	Jonkersstraat 101	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1982	159.000,00
Beveren	Jonkersstraat 122	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1982	165.000,00
Torhout	Sterstraat 61	Gezinswoning 4 slpk	Kooprecht	1977	117.000,00
Ardoeie	Boncqetstraat 26	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1964	115.000,00
Ardoeie	Boncqetstraat 36	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1964	118.000,00
Ardoeie	Boncqetstraat 62	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1964	114.000,00
Dadizele	Mandellaan 45	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1980	134.000,00
Dadizele	Mandellaan 51	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1980	136.000,00
Dadizele	Mgr. Cardijnlaan 34	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1975	147.000,00
Dadizele	Begoniaan 33	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1972	135.000,00
Diksmuide	Finnentropstraat 4	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	150.000,00
Langemark	Eikenlaan 4	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1975	134.524,00
Moorslede	Emiel Jacqueslaan 23	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1978	132.000,00
Oostnieuwkerke	Ondankstraat 14	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1961	102.000,00
Poelkapelle	Tuinwijk 5	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1973	100.000,00
Poperinge	Korenbloemweg 7	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1974	93.000,00
Poperinge	Keikopwijk 10	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1959	130.000,00
Roeselare	Biezenhof D4	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1986	128.000,00
Roeselare	Hammestraat 83	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1925	60.000,00
Roeselare	Heropbouwstraat 11	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	77.000,00
Roeselare	Patrijzendreef 24A Patrijzendreef 24B	Bungalow 1 slpk Bungalow 1 slpk	Openbaar	1970	141.000,00
Roeselare	Patrijzendreef 41	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1967	107.000,00
Roeselare	Zuidmolenstraat 14	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1931	82.000,00

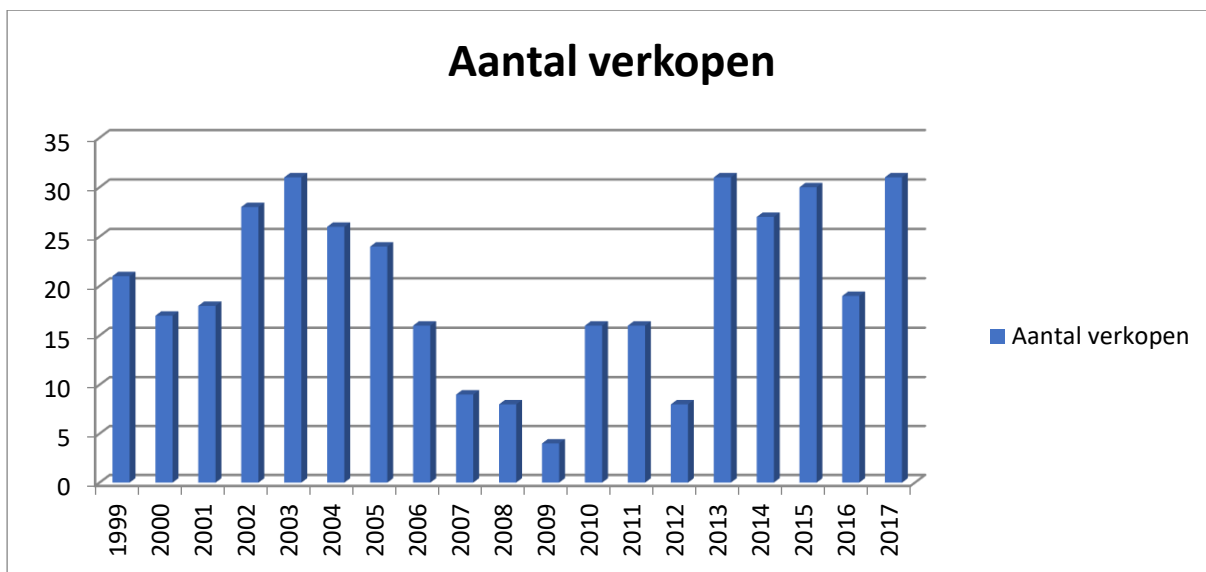
Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2017 bedraagt € 3.592.524,00

## 6.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 1999 (PER GEMEENTE)

Gemeente	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
Ardoeie					2		1		1			1					1		3
Beselare	1	1		2	1	2	1	1		1					1				
Beveren							2	1								1	3	1	2
Boezinge	1					3	2			1			1			1	2		1
Bovekerke																			
Dadizele		1		1	1			1					2		1	2			4

Gemeente	'99	00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
Diksmuide	1	1			2	2	2	1	1	1						1	1	1	1
Emelgem																			
Esen							1	1		1						1			
Handzame							1			1						1		2	1
Hooglede					1				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	1
Ledegem									1			1							
Lichtervelde						1							1			1			
Merkem		1																	
Meulebeke				2	1	1	1	1				1				1		1	1
Moorslede																	1		1
Oekene			1	1		1													
Oostnieuwkerke															1		1	1	1
Oostvleteren						1			1					1					
Oudenburg	1																		
Poelkapelle																	1		1
Poperinge	1				13	1	1	3	1	1		2			4	3	1		2
Roeselare	16	11	12	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15	9	14	3	8
Rollegem						1										1	3	2	
Rumbeke							1									1		3	
Staden			1								1			2					
Torhout				2	1	1	1											1	2
Watou											1				4				
Westrozebeke			1		1		2	1	1							2			
Westvleteren					1														
Woumen																			
Zonnebeke		1			1		1												
Totaal	21	17	18	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31	27	30	19	30

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 1999



## 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€/m<sup>2</sup>. Het betreffen percelen tussen de 309 m<sup>2</sup> en 370 m<sup>2</sup> en bestemd voor halfopen bebouwing.

In 2015, 2016 en in 2017 is dit aanbod ruim kenbaar gemaakt.

Ondanks de vele publiciteit en de interessante verkoopprijs, waren er eind 2017 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

Jaartal	Aantal
2017	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 hypotheekwaarschuwingen 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.

Elke aanbieding in het kader van een recht van wederinkoop wordt door de raad van bestuur onderzocht op basis van kwantificeerbare en niet-kwantificeerbare factoren.

De raad van bestuur opteerde om dit algemeen principe te hanteren in de beslissing om al dan niet gebruik te maken van het recht tot wederinkoop.

De raad van bestuur besliste eveneens om als algemene stelregel aan te nemen dat het 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 2017 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

Ingevolge het nieuwe overdrachtenbesluit is het decretaal wederinkooprecht voor een termijn van 20 jaar afgeschaft.

Volgens de oude regeling van het Overdrachtenbesluit lag de verkoopprijs van een eerder weder ingekochte koopwoning tussen 20% en 10% van de berekende wederinkoopprijs.

Het nieuwe Overdrachtenbesluit in werking sedert 24 april 2017 voorzag voor verkoop van weder ingekochte woningen in een overgangsbepaling. De oude regeling bleef geldig bij verkoop van weder ingekochte woningen waarvoor ooit subsidies waren verkregen.

Ingevolge wijziging van artikel 22 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017, valt de verkoop van wederingekochte woningen onder de nieuwe regeling van het Overdrachtenbesluit. Dit geldt voor zowel de bepaling van de verkoopprijs (gelijk aan de venale waarde met al dan niet toegestane korting) als voor de bepaling van de verplichtingen en de sancties. Deze wijziging is van toepassing vanaf 18 december 2017.

In 2017 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) een woning te Diksmuide, Bolderstraat 11. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 9.000 toe te passen.
- b) Een woning te Diksmuide, Sint Jansstraat 18. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 6.941 toe te passen.
- c) Een woning te Gits, Ajoy van Deurenstraat 7. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 2.000 toe te passen
- d) Een woning te Gits, Ajoy van Deurenstraat 14. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 158.904,79. De advocaat van de eigenaar liet weten dat de eigenaar heeft beslist om verder aan de bewoningsplicht te voldoen.
- e) Een woning te Izegem, Cyriel Tangheplein 11. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 12.000 toe te passen.
- f) Een woning te Langemark, Papaverweg 77. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 156.132,78. De eigenaar is recent overleden. De rechten en plichten gaan dan over op de erfgenamen.
- g) Een woning te Ledegem, Stijn Streuvelsstraat 17. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 175.379,14. De eigenaar besliste evenwel om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- h) Een appartement te Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 4 B3. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 19.333,25 toe te passen.
- i) Een woning te Roeselare, Noordmolenstraat 21. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 176.045,22. De akte van wederinkoop is ondertekend op 16 november 2017. De woning werd in 2017 nog niet toegewezen aan kandidaat-kopers ingeschreven in het register
- j) Een woning te Roeselare, Veldstraat 64. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 151.979,45.. De akte van wederinkoop is ondertekend op 26 oktober 2017. De woning werd in 2017 nog niet toegewezen aan kandidaat-kopers ingeschreven in het register
- k) Een woning te Ruiselede, Krasnikstraat 5. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 34.276 toe te passen.
- l) Een woning te Ruiselede, Krasnikstraat 45. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 37.392 toe te passen.
- m) Een woning te Staden, Lelieweg 12. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding gelijk aan € 28.747 toe te passen.
- n) Een woning te Torhout, Loirestraat 9. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen aan de prijs van € 181.705,31. De akte van wederinkoop werd ondertekend op 29 november 2017. De woning werd in 2017 nog niet toegewezen aan kandidaat-kopers ingeschreven in het register.





# VERHURING



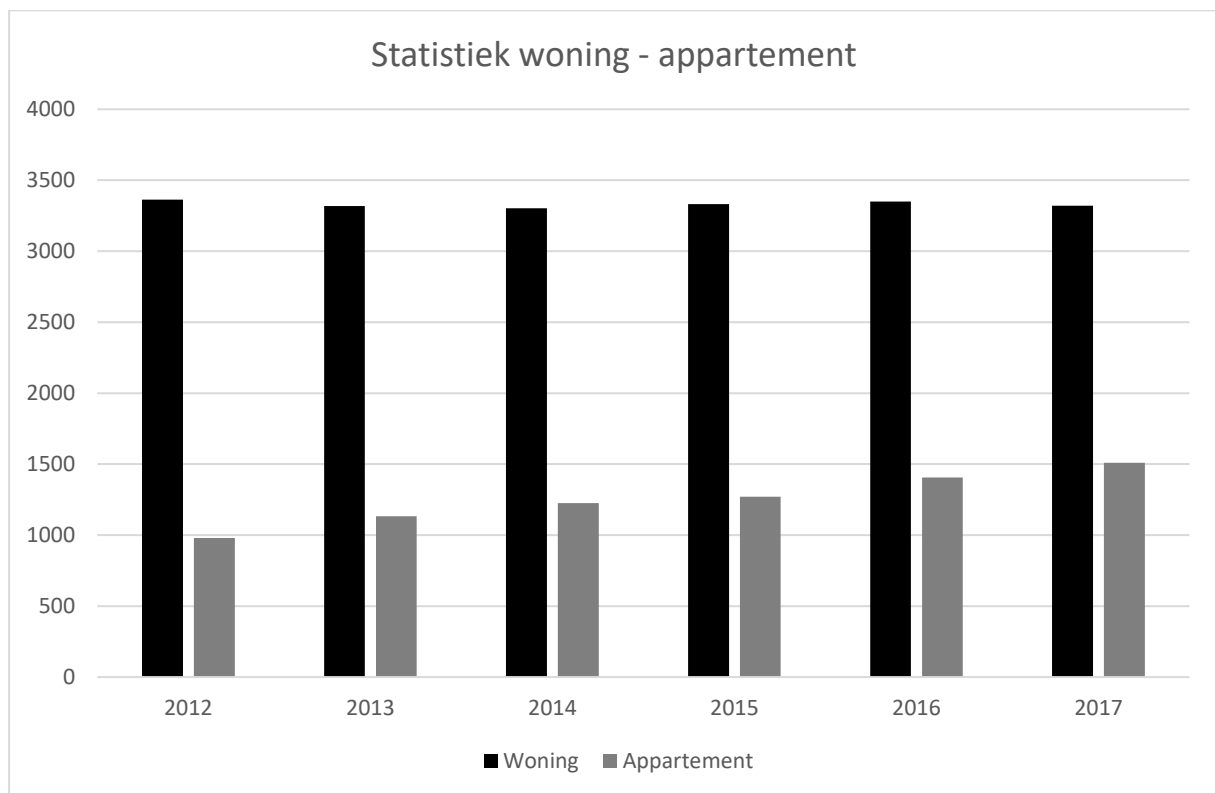
# 7 VERHURING

## 7.1 HET PATRIMONIUM

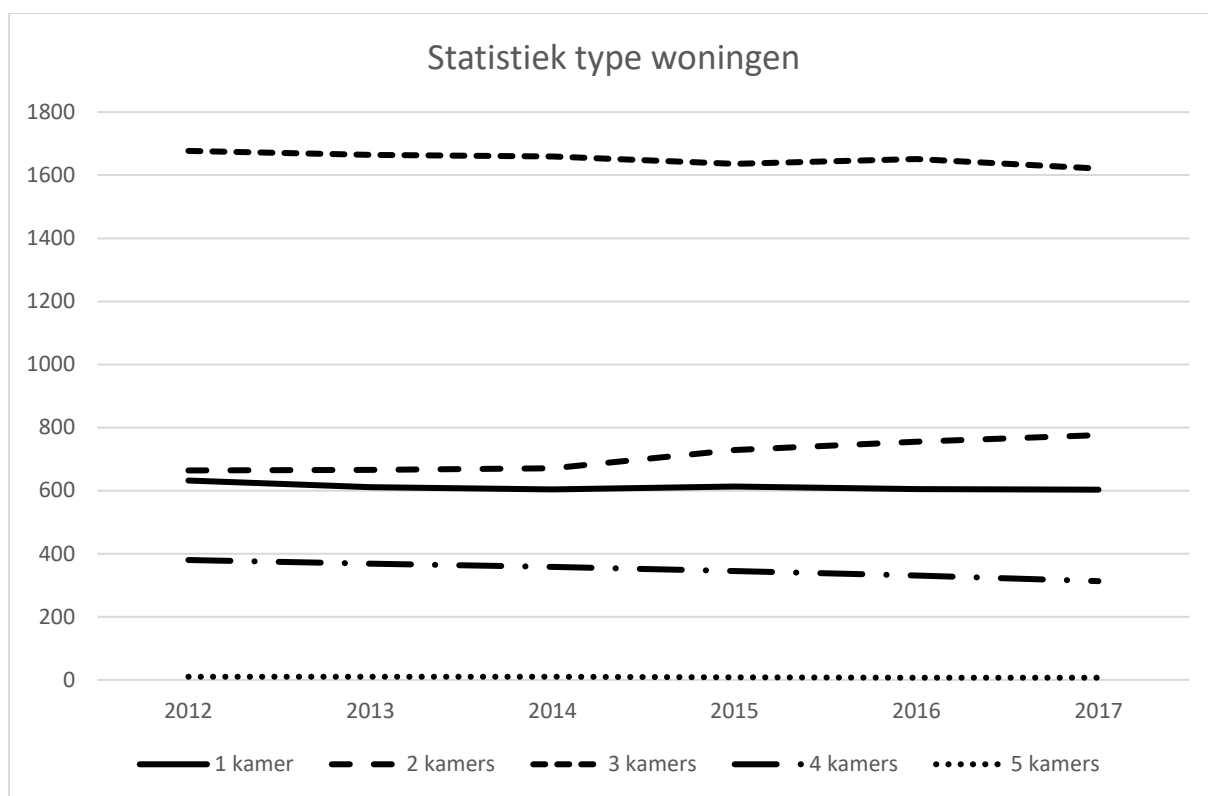
Het patrimonium omvat 4.851 entiteiten waarvan:

- 4.635 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel – zie punt 7.2
- 29 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
- 7 eenheden die “anders dan sociale verhuring” 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 7.7.2
- 11 onverhuurbare woningen die openbaar zullen worden verkocht – zie punt 7.7.3
- 57 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.7.1
- 82 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.7.4
- 22 eenheden voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.7.6
- 2 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 7.8

### 7.1.1 EVOLUTIE VAN WONINGEN EN APPARTEMENTEN IN AANTAL



## 7.1.2 EVOLUTIE VAN APPARTEMENTEN VOLGENS TYPE



## 7.2 SOCIALE VERHURING

### 7.2.1 WIJZIGING KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

De regelgeving inzake de verhuring van sociale woningen werd per 1 maart 2017 grondig gewijzigd.

De context van de wijzigingen richt zich op:

- Doorstroombeleid via de invoering van tijdelijke huurovereenkomsten
- Rationele inzet door aanpak van onderbezetting, strengere eigendomsvoorwaarde en fraudebestrijding
- Verbetering van de leefbaarheid door bestrijding van woonoverlast

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste wijzigingen die op 1 maart 2017 in voege zijn getreden:

1. Verstrenging van de eigendomsvoorwaarde  
een kandidaat huurder en de gezinsleden mogen geen woning of perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen-of buitenland bezitten.

Een kandidaat huurder of één van zijn gezinsleden mag eveneens geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel bestemd voor woning heeft ingebracht.

Op de eigendomsvoorwaarde zijn er enkele uitzonderingen waarvan de twee voornaamste zijn:

- De woning of perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat- huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap vormt geen beletsel op voorwaarde dat de kandidaat-huurder bij inschrijving kan aantonen dat het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Bij toewijzing moet de echtscheiding ingeleid zijn tenzij er gegronde redenen zijn om de vordering tot echtscheiding nog niet te hebben ingesteld. De huurder moet uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst.
- De woning of perceel bestemd voor woningbouw die de kandidaat- huurder kosteloos gedeeltelijke in volle eigendom heeft verworven (bv. schenking of erfenis) vormt geen beletsel. De kandidaat-huurder moet in dat geval uit de onverdeeldheid treden binnen het jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning of toetreding tot de huurovereenkomst.  
Zittende huurders die volledig of gedeeltelijk een volle eigendom verworven hebben of die een eigendom ondergebracht hebben in zijn eigen vennootschap moeten zich voor 28 februari 2018 conformeren.

## 2. Afschaffing van de verhoogde inkomensgrenzen.

## 3. Invoering van tijdelijke huurovereenkomsten

- Voor 1 maart 2017 werden de huurovereenkomsten afgesloten voor onbepaalde duur.
- Vanaf 1 maart 2017 hebben de huurovereenkomsten een duurtijd van 9 jaar verlengd met telkens 3 jaar als de voorwaarden qua inkomen en niet onderbezetting voldaan zijn.

## 4. Aanpak van domiciliefraude

- De huurdersverplichtingen zijn vastgelegd in de Vlaamse Wooncode (artikel 92 §3 ).
- De huurder moet in de sociale huurwoning de hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn. Huurders die aan één voorwaarde niet voldoen plegen huurfraude. Enkel personen die op duurzame wijze in de sociale woning komen bijwonen worden toegelaten als dat in overeenstemming is met de toetredingsvereisten, als de bezettingsnorm ingevolge de bijwoning niet overschreden wordt en als de huurder de bijwoning tijdig meldt. Huurders die een duurzame bijwoning niet melden, plegen huurfraude.
- De huurder moet tijdelijke bijwoning aan de verhuurder melden. Tijdelijke bijwoning kan enkel toegestaan worden als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Tijdelijke bijwoning is beperkt tot een duur van max. 3 maanden.

Er zijn dus twee vormen van domiciliefraude met name:

- Het niet bewonen van de sociale woning
- Het niet melden van een duurzame of tijdelijke bijwoning.

De aanpak van domiciliefraude is gesteund op een tweesporenbeleid nl. aanpak door de sociale verhuurder en aanpak door de toezichthouder.

De sociale verhuurder kan aan de huurder vragen om de toestand te regulariseren. In het geval de huurder niet meewerkt, kan de sociale verhuurder de huurovereenkomst opzeggen of de ontbinding vorderen.

De toezichthouder kan overgaan tot strafrechtelijke vervolging of het opleggen van een administratieve geldboete.

## 5. Diverse andere wijzigingen

- Inwonende kinderen die meerderjarig worden moeten de huurovereenkomst niet meer komen ondertekenen.
- Herhuisvesting in geval van sloop van de huurwoning is nu geregeld.
- Het toepasselijk leefloon wordt enkel nog gehanteerd voor de huurprijsberekening.
- De marktwaarde zal vanaf 1 januari 2019 worden bepaald aan de hand van een schattingstool op basis van de huurschatter.
- De onderbezettingsvergoeding wordt ingevoerd voor huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die onderbezeten wonen en die tweemaal een valabel aanbod hebben geweigerd.

Sedert 1 november 2017 is de "taalbereidheidsvereiste" omgebogen naar een taalkennisvereiste als huurdersverplichting. In tegenstelling tot de vroegere taalbereidheidsvoorwaarde is de

taalkennisvereiste een huurdersverplichting en geen inschrijvings-of toelatingsvoorwaarde meer. Een kandidaat-huurder die niet voldoet aan de basistaalvaardigheidsvereiste kan niet geweigerd worden voor inschrijving, toelating of toetreding. Kandidaat-huurders die bij inschrijving of toelating of toetreding niet over de basistaalvaardigheid Nederlands beschikken moeten, één jaar na aanvang van de huurovereenkomst bewijzen dat ze over het vereiste niveau basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. Voldoet de huurder na één jaar niet aan het vereiste niveau dan kan de toezichthouder een administratieve boete opleggen.

## 7.2.2 VERHOUDING WONINGEN VERHUURD BINNEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL EN TOTAAL AANTAL ENTITEITEN

Jaar	Aantal verhuurde sociale woningen	Totaal aantal entiteiten (excl garages)
1992	2.943	2.947
1993	2.917	2.939
1994	2.864	2.907
1995	2.910	2.957
1996	2.928	2.969
1997	2.993	3.022
1998	2.952	3.018
1999	2.952	3.106
2000	3.070	3.116
2001	3.066	3.133
2002	3.067	3.152
2003	3.133	3.242
2004	3.164	3.327
2005	3.228	3.436
2006	3.332	3.492
2007	3.332	3.542
2008	3.341	3.593
2009	3.501	3.714
2010	3.532	3.872
2011	3.754	4.023
2012	3.984	4.405
2013	4.249	4.531
2014	4.356	4.532
2015	4.407	4.637
2016	4.589	4.747
2017	4.635	4.851

## 7.2.3 DE HUURPRIJSBEREKENING 2018

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 2018 is er tegenover 2017 weinig gewijzigd.

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

Meer bepaald wordt de volgende formule gebruikt:

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

Bovengrens= geïndexeerde basishuurprijs

Ondergrens = geïndexeerde minimale huurprijs

In 2018 ligt de minimale huurprijs tussen € 121 en € 242.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 139.

In 2018 bedraagt de gezinskorting € 19 per persoon ten laste.

## 7.2.4 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

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

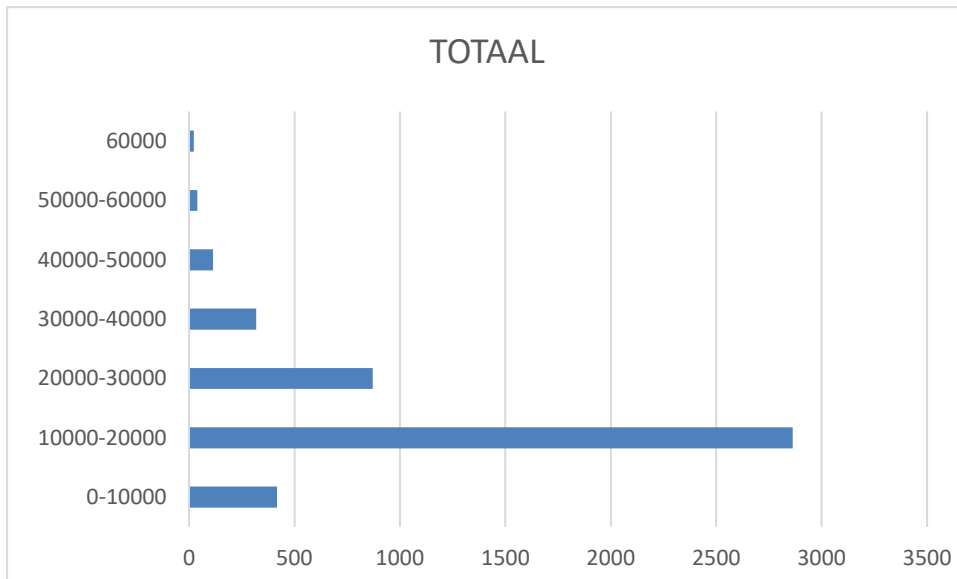
Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001- 50000	50001- 60000	60000+	Totaal
ARDOOIE	5	64	15	5	0	1	0	90
BESELARE	5	45	17	5	3	0	0	75
BEVEREN	12	125	54	24	9	3	4	231
BOEZINGE	5	28	13	4	5	1	0	56
BOVEKERKE	0	4	2	1	0	0	0	7
DADIZELE	16	97	27	13	4	2	0	159
DIKSMUIDE	25	173	49	20	5	2	2	276
EMELGEM	20	34	11	0	1	0	0	66
ESEN	4	22	11	6	3	0	0	46
GITS	9	14	2	0	0	0	0	25
HANDZAME	1	10	5	5	0	1	0	22
HOOGLEDE	3	54	23	6	3	4	2	95
HOUTHULST	3	27	1	0	1	0	0	32
ICHTEGEM	2	33	26	11	3	0	1	76
JONKERSHOVE	0	0	1	1	0	0	0	2
KACHTEM	1	8	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	1	10	5	3	3	0	0	22
KEIEM	0	2	0	1	0	1	0	4
KOEKELARE	2	28	12	6	2	1	0	51
KORTEMARK	1	11	0	2	1	0	0	15
LANGEMARK	7	70	33	9	9	1	1	130
LEDEGEM	4	61	14	5	4	1	3	92
LICHTERVELDE	6	86	26	13	3	1	3	138
MERKEM	0	8	1	2	0	0	0	11
MEULEBEKE	24	141	31	10	6	1	0	213
MOORSLEDE	4	39	17	4	0	1	0	65
NIEUWKAPELLE	0	7	1	0	0	0	0	8

OEKENE	3	14	7	2	4	2	0	32
OOSTNIEUWKERKE	6	30	10	2	0	1	0	49
OOSTVLETEREN	2	11	6	1	0	0	0	20
OUDENBURG	0	6	4	0	0	0	0	10
PERVIJZE	2	13	0	1	0	0	0	16
POELKAPELLE	7	46	11	4	2	0	0	70
POPERINGE	22	223	66	22	7	0	0	340
ROESELARE	158	769	189	55	12	8	4	1195
ROLLEGEM-KAPELLE	2	17	5	4	4	2	0	34
RUMBEKE	23	154	32	14	1	0	0	224
SINT-ELOOIS-WINKEL	0	19	2	1	0	0	0	22
SINT-HENRICUS	0	9	2	4	1	0	0	16
STADEN	9	69	18	3	0	0	0	99
TORHOUT	10	111	50	20	7	3	2	203
VLADSLO	0	10	7	0	2	1	0	20
VLAMERTINGE	0	2	0	1	0	0	0	3
WATOU	2	14	1	3	0	0	0	20
WERKEN	0	4	0	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	3	35	21	8	3	0	0	70
WESTVLETEREN	0	9	10	2	0	1	0	22
WOUMEN	0	3	1	0	0	0	0	4
ZARREN	4	31	12	5	3	0	1	56
ZONNEBEKE	4	62	19	11	2	1	0	99
ZUIDSCHOTE	0	0	0	0	0	0	0	0
Eindtotaal	417	2862	871	319	114	39	23	4645
Percentage	8,98	61,61	18,75	6,87	2,45	0,84	0,50	100

Er zijn in totaal 4.645 huurders van wie het inkomen telt voor de berekening van de huurprijs. Daarvan hebben 417 huurders of 8,98 % een gezinsinkomen van minder dan € 10.000.  
2.862 huurders of 61,61 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001 en € 20.000.  
Dat betekent dus dat 70,59 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000.

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen (nl. 1/55<sup>ste</sup> van het gezinsinkomen) en 70% van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000 ligt ook de reële huurprijs laag.





### 7.2.5 GEZINSKORTING

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

Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van € 19,00 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 € 19,00 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 € 38,00 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 € 9,50 worden toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van de som van 1/55<sup>ste</sup> van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurder(s).

### 7.2.6 HUURACHTERSTALLEN

#### 7.2.6.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITZENDE EN VERTROKKEN HUURDERS

In de vergadering van de raad van bestuur van 25 november 2003 werd een procedure goedgekeurd ter opvolging van de huurachterstallen.

Deze procedure werd bekrachtigd in de vergadering van de raad van bestuur van 21 september 2010, weliswaar met enkele aanvullingen. Deze procedure werd eveneens opgenomen in het procedurehandboek.

Naar aanleiding van de publicatie van het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2011 bleek dat:

- de procedure van 25 november 2003 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 2017 verder nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

Woonwinkels en andere partners zijn intussen goed vertrouwd met de procedure.

Begin 2018 is de procedure geëvalueerd en mits enkele kleine aanpassingen/verfijningen opnieuw goedgekeurd door de raad van bestuur.

### 7.2.6.2 VERWITTING VAN OCMW

De Mandel dient het OCMW op verschillende momenten te verwittigen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan € 16.200 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.

In 2017 startten diverse gemeenten en OCMW's in samenspraak met de sociale verhuurders en CAW's overlegplatformen in het kader van preventie van uithuiszettingen. De Mandel is daarin een bevoorrechte gesprekspartner.

Het is de bedoeling om de nauwere samenwerking o.a. in het kader van preventie van uithuiszetting vast te leggen in samenwerkingsprotocollen.

### 7.2.6.3 AANPAK 2017

De stipte betaling van de huur is een wettelijke verplichting en een contractuele verplichting.

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen is in 2017 onverminderd verder gezet. Daar waar zittende huurders tot in 2015 nog langs kwamen voor bespreking van de betaalachterstand, merken we nu 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 blijft hierdoor arbeidsintensief. Ook om die reden werd in 2017 meer de werkwijze "brief advocaat" toegepast.

Net zoals vorig jaar werd er ook in 2017 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 2017 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 2017 waren er verschillende overlegmomenten.

#### 7.2.6.4 COLLECTIEVE EN BOEDELSCHULD

Huurders die via de arbeidsrechtbank collectieve schuldenregeling toegestaan werden, mogen geen bijkomende schulden maken. We stellen evenwel vast dat de huur door deze huurders niet altijd stipt wordt betaald en dat er boedelschuld gemaakt wordt. De Mandel gaat in die gevallen sneller over tot opstart van een gerechtelijke procedure.

In 2017 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.

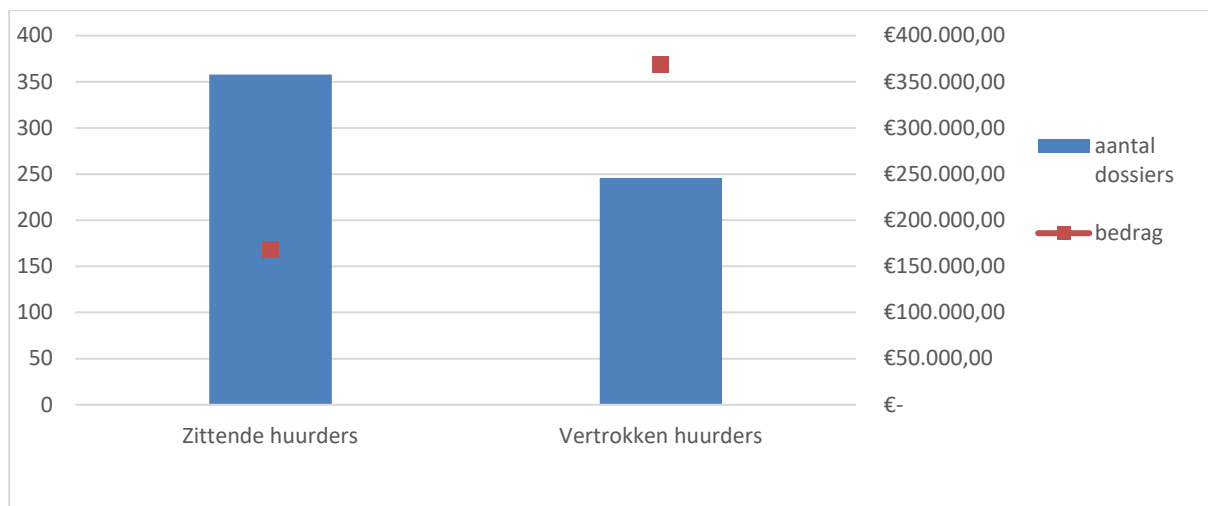
Huurders waarvan de collectieve schuldenregeling wordt herroepen, worden onmiddellijk aangeschreven en uitgenodigd voor een gesprek teneinde aflossing van de schuld te bewerkstelligen. Betaling van de schulden blijkt echter erg moeilijk.

#### 7.2.6.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN

Op 31 december 2017 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 536.192,00 tegenover € 518.016,52 eind 2016. Dit is een nominale stijging van € 18.175,48 of 3,50%. Daar waar de totale huurachterstal voor zittende huurders tegenover 2016 met 5,95% is gedaald, is de totale huurachterstal bij vertrokken huurders tegenover 2016 gestegen met 8,49%. We merken daarnaast dat de achterstal van de huurders die in collectieve schuldenregeling zijn opnieuw is gestegen.

Het bedrag van € 536.192,00 is als volgt verdeeld:

		aantal dossiers	bedrag
HUUR	Zittende huurders	301	€ 107.507,52
HUUR	Vertrokken huurders	169	€ 140.772,76
COLLECTIEVE	Zittende huurders	57	€ 60.451,66
COLLECTIEVE	Vertrokken huurders	77	€ 227.460,06
TOTAAL	Zittende huurders	358	€ 167.959,18
TOTAAL	Vertrokken huurders	246	€ 368.232,82
	Totaal	604	€ 536.192,00



Jaar	Te betalen huur	Huurachterstal	%
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
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
2017	€ 17.795.865,75	€ 536.192,00	3,01

De verhouding huurachterstal / te betalen huur is licht gedaald. Op 31 december 2017 bedroeg de huurachterstal 3,01% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Eind 2016 was dat 3,15%.

**Besluit:**

- De huurachterstal zittende huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gedaald naar € 107.507,52 tegenover € 120.445,53 (eind 2016). Dit is een nominale daling van € 12.938,01 of 10,74%.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gestegen tot € 140.772,76 tegenover € 131.542,64 eind 2016. Dat is een nominale stijging van € 9 230,12 of 7,02%.
- De achterstal van de huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is opnieuw gestegen tot € 287.911,72 tegenover € 266.028,35 (eind 2016). Dit betekent een stijging van 8,23% tegenover een stijging van 21,36% in 2016. Reeds zes jaar op rij is er een stijging in deze groep.

De stijging heeft zowel betrekking op de zittende als de vertrokken huurders maar is het meest uitgesproken bij de vertrokken huurders.

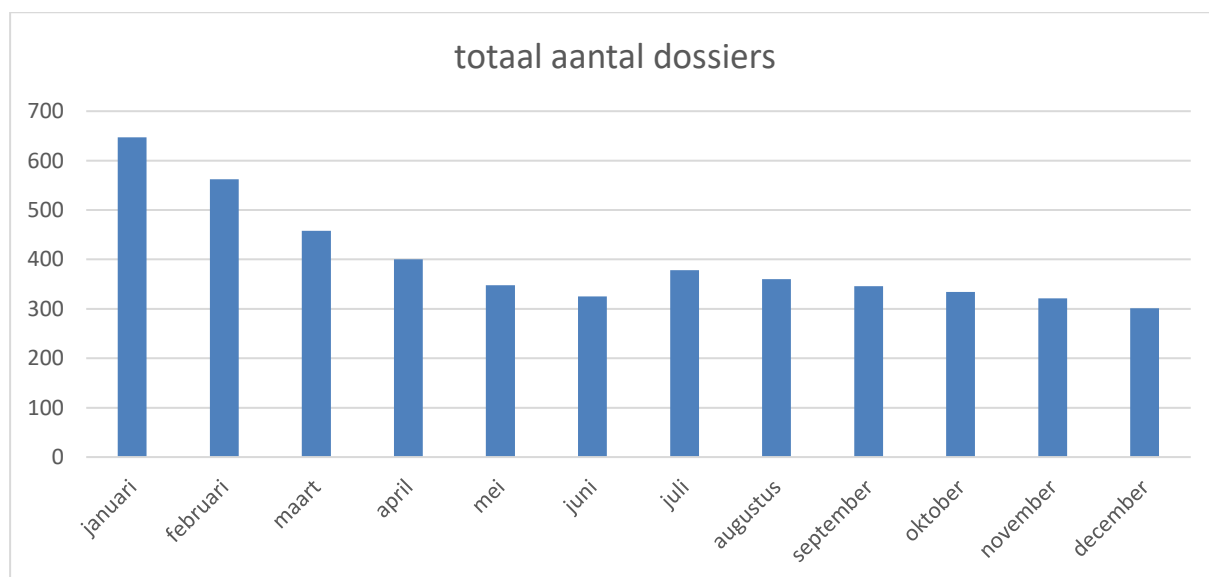
Het totaal aantal dossiers is quasi gelijk gebleven (daling van 0,49% of 3 dossiers tegenover 2016)

#### 7.2.6.6 ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTAL – RESULTATEN VAN DE AANPAK

Evolutie van het aantal dossier huurachterstal in de loop van 2017

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.

2017	totaal aantal dossiers
januari	647
februari	562
maart	458
april	400
mei	348
juni	325
juli	378
augustus	360
september	346
oktober	334
november	321
december	301

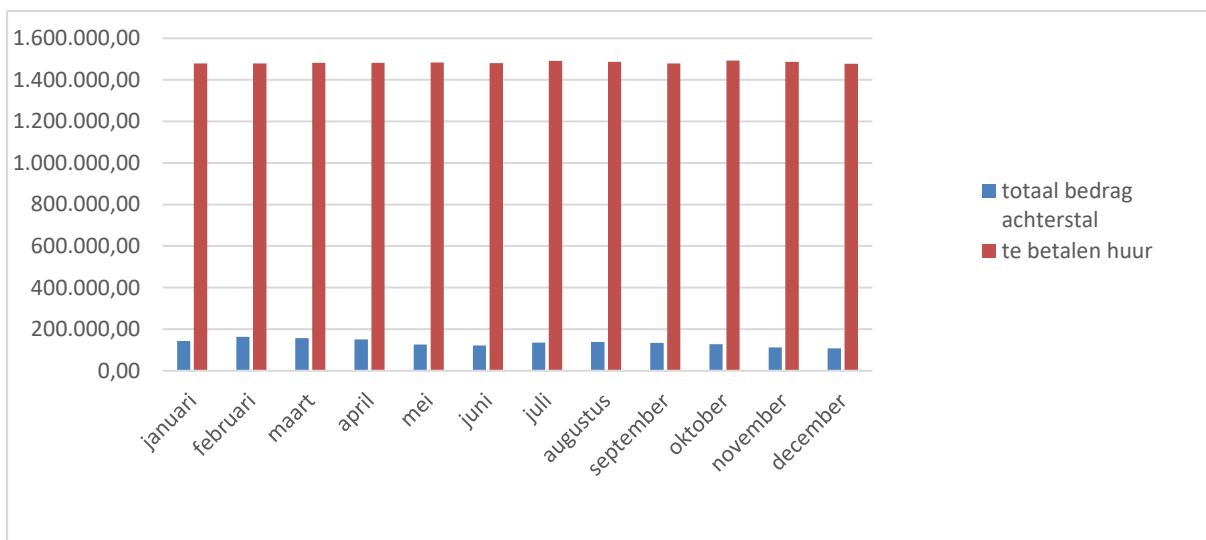


Ondanks de stijging van het aantal huurders, met ca. 1%, is het aantal dossiers in huurachterstallen met ca 9% gedaald (nl. van 332 in december 2016 naar 301 in december 2017).

Evolutie van het bedrag aan huurachterstallen (zittende huurders) ten opzichte van de totale maandelijkse huuropbrengst in de loop van 2017.

2017	totaal bedrag achterstal	te betalen huur	procent
januari	143.815,16	1.478.363,90	9,73%
februari	163.334,13	1.478.275,92	11,05%

2017	totaal bedrag achterstal	te betalen huur	procent
maart	156.323,06	1.481.764,05	10,55%
april	150.675,39	1.481.245,42	10,17%
mei	126.591,54	1.482.751,74	8,54%
juni	121.179,80	1.479.784,77	8,20%
juli	136.177,01	1.491.588,82	9,13%
augustus	139.252,29	1.486.562,93	9,37%
september	133.844,92	1.478.934,65	9,05%
oktober	126.998,94	1.492.551,13	8,51%
november	113.038,13	1.486.588,24	7,60%
december	107.507,52	1.477.454,18	7,28%



### 7.2.6.7 UITHUISZETTING

Eind juni 2017 trad het nieuwe performantiedecreet in werking. Dit decreet voorziet een aantal efficiëntie- en outputverhogende maatregelen.

In het performantiedecreet staat in de erkenningsvoorwaarden dat de SHM moet meewerken aan de visitatie en bepaalde gegevens moet bijhouden of ter beschikking stellen.

Het nieuwe draaiboek prestatiebeoordeling van de SHM vereist onder meer dat "een SHM zich inzet voor een zo goed mogelijke woonzekerheid" wat onder meer inhoudt dat moet bijgehouden worden waarom huurovereenkomsten worden beëindigd.

Er zijn 3 categorieën van beëindigingen van huurovereenkomsten die moeten bijgehouden worden met name:

- Uithuiszetting op basis van artikel 33 van het KSH
- Uithuiszetting door ontbinding van de overeenkomst door tussenkomst van de vrederechter
- Ontbinding van rechtswege

In 2017 waren er in totaal 31 uithuiszettingen waarvan 3 op basis van artikel 33 van het KSH en 28 door ontbinding van de overeenkomst door tussenkomst van de vrederechter.

Tegenover 2016 betekent dit een stijging met 11 uithuiszettingen of een verhoging van 50%.

Naast uithuiszetting op grond van huurachterstal, stijgt het aantal gerechtelijke procedures op grond van leefbaarheid al dan niet in combinatie met huurachterstal gestaag.

Daarnaast zijn er 50 huurovereenkomsten beëindigd door ontbinding van rechtswege wegens overlijden van de huurder. In 2017 waren er geen huurovereenkomsten die door overlijden van de huurder zijn ontbonden en alwaar nog overblijvende huurders tijdelijk in de woning konden blijven wonen.

#### 7.2.6.7.1 UITHUISZETTING OP BASIS VAN ART. 33 KSH

Reden	Gemeente		Totaal
	Poperinge	Roeselare	
domiciliefraude		2	<b>2</b>
niet-betalen van de huur			
niet-onderhoud van de woning			
veroorzaken van leefbaarheidsproblemen			
combinatie van bovenstaande			
andere redenen	1		<b>1</b>
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

7.2.6.7.2 UITHUISZETTING DOOR ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VREDERECHTER

Reden	Gemeente													Totaal
	Diksmuide	Hooglede	Izegem	Koekelare	Langemark	Lichtervelde	Meulebeke	Moorslede	Poperinge	Roeselare	Staden	Torhout	Zonnebeke	
niet-betalen huur		1			2	2		1	1	4	1	2	1	15
niet-onderhoud van de woning										1				1
veroorzaken van leefbaarheidsproblemen			1						1	2				4
combinatie van bovenstaande	3			1		1	1	1		1				8
andere reden														0
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>28</b>



### 7.2.6.7.3 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

#### 7.2.6.7.3.1 Ontbinding van rechtswege door overlijden van huurder Cat A/B met beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg

Gemeente	Aantal overlijdens
DIKSMUIDE	8
KORTEMARK	1
MEULEBEKE	2
ROESELARE	22
LICHTERVELDE	2
TORHOUT	2
STADEN	3
LEDEGEM	1
MOORSLEDE	3
POPERINGE	4
ZONNEBEKE	2
<b>TOTAAL</b>	<b>50</b>

#### 7.2.6.7.3.2 Ontbinding van rechtswege door overlijden van huurder Cat A/B waar een huurder Cat C overblijft

In 2017 waren er geen huurovereenkomsten die door overlijden van de huurder zijn ontbonden en alwaar nog overblijvende huurders tijdelijk in de woning konden blijven wonen.

### 7.2.6.8 SAMENWERKINGSVERBANDEN

#### 7.2.6.8.1 OCMW

Sinds 2008 en het inwerking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 is er een hernieuwing geweest van de samenwerkingsprotocollen met OCMW's

Er zijn samenwerkingsprotocollen afgesloten met de OCMW's van Ardoioie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

Volgende OCMW's hebben het vernieuwde protocol niet ondertekend: Houthulst, Ieper, Koekelare, Vleteren.

Ook in 2017 zijn de gesprekken met het OCMW Roeselare verder gegaan. Het OCMW Roeselare neemt de redactie van het nieuwe protocol op. Het OCMW Roeselare wenst in het nieuwe protocol de samenwerking met alle sociale verhuurders en het CAW op te nemen. Het nieuwe protocol zou na goedkeuring door de raad van bestuur per 1 april 2018 in voege gaan (zie ook aandachtspunt).

Thema's als opstartende uithuiszettingen, inschrijving en actualisatie van het register van kandidaat-huurders, het project "housing first", procedure debiteurenbeheer, leefbaarheid en communicatie rond huurprijsberekening zullen in het protocol aan bod komen.

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.

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.

Ingeval een persoon in het lopende jaar invaliditeit toegekend wordt, mag de huurprijs 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 2017 waren er 785 tussentijdse herzieningen, (tegenover 840 herzieningen in 2016) waarvan 119 verhogingen en 400 verlagingen van de huurprijs. Er waren 266 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 de doelgroep en doeleind. Soms geeft de marktwaarde de doorslag, soms wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder, soms geldt de overeengekomen huurprijs.

Maximaal 1% van het patrimonium mag buiten het sociaal huurstelsel worden verhuurd.

Overzicht van de lopende verhuringen buiten sociaal huurstelsel per 31 december 2017.

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 vzw tegen € 487,69 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.

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 89 bus 5 appartement verhuurd aan Mariënstede tegen € 272,55 per maand, jaarlijks aanpasbaar op 01 januari aan het inkomen van de onderverhuurder. Dit is een nieuwe verhuring van 1 september 2017.
- 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.
- Izegem (Emelgem), Prinsessestraat 15 bus 102 : appartement verhuurd aan ADO Icarus Vzw dienend als ADL Centrum aan € 600,60 per maand. Dit is een nieuwe verhuring van 01/09/2017.
- Izegem (Emelgem), Prinsessestraat 15 bus 202 : appartement verhuurd aan ADO Icarus Vzw dienend als ADL Centrum samen met het appartement 102. Dit is een nieuwe verhuring van 01/09/2017.
- Langemark, Eikenlaan 14 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 180,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 september.
- 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, Grote Bassinstraat 33 woning verhuurd aan het CAW Centraal Midden-West-vlaanderen tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni. Dit is een nieuwe verhuring van 1 juni 2017.
- Roeselare, Kapelleweg 2 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli.
- Roeselare, Kapelleweg 3 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli.
- Roeselare, Kapelleweg 21 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli.
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 201,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- 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.

## 7.4 TER BESCHIKKING STELLEN VAN NOODWONINGEN / BEZETTING TER BEDE

---

Als gevolg van toekomstige renovatie of sanering van woningen dreigt een aanslag ingevolge heffing indien de woning meer dan één jaar leegstaat. Bij bepaalde renovatieprojecten dreigt een lange procedure en werden de woningen sedert geruime tijd ontruimd (de zittende huurder werd prioritair een andere woning aangeboden). Deze woningen, voor zover ze nog verhuurbaar/ bewoonbaar zijn, zijn als doorgangswoning ter beschikking gesteld van sociale noodgevallen bij middel van een overeenkomst " bezetting ter bede" .

Adres Bezetting ter bede	Bezettingsvergoeding per maand voor 2017	Overeenkomst sedert	Bezetting als	Einde overeenkomst
Poperinge, Bellestraat 42	€ 217,46	01/06/2004	Woning	

Eind 2017 werd slechts 1 woning ter beschikking gesteld bij middel van dergelijke overeenkomst.

## 7.5 HANDELSHUUR

---

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: niet residentiële ruimte op het gelijkvloers 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 VDR Groep NV tegen € 1.115,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni. Deze overeenkomst werd vanaf 16 augustus 2017, wegens overname van de handelsactiviteit, overgenomen door Mw. Verbeke Jennifer tegen € 1.394,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 september. Deze overeenkomst is voor een periode van 9 jaar.
- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte verhuurd aan Fish architecten tegen maandelijks huurprijs van € 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. Deze overeenkomst werd bij minnelijke overeenkomst (wegens inbreng in vennootschap) beëindigd op 30/11/2017. Bvba Fish architecten huurt de kantoorruimte sedert 01 december 2017 tegen maandelijks huurprijs van € 214,00, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december. Deze overeenkomst is voor een periode van 9 jaar.

## 7.6 ANDERE DAN SOCIALE VERHUURING

---

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: gemeenschapsruimte verhuurd aan vzw Parochiale Werken voor € 533,00 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: gemeenschapsruimte verhuurd aan vzw Manna voor € 999,13 per maand
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.
- Roeselare, Kattenstraat 217 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Kapelleweg 22 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost

## 7.7 LEEGSTAND

### 7.7.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2017 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2017 stonden 57 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft 1,22 % 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. Ingevolge een wetswijziging wordt in de gevallen van verworpen erfenissen een curator aangesteld.
- 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 HANDELSHANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2017 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	In afwachting van nieuwe huurder
Rumbeke	Zeger Maelfaitstraat 45 bus 4	In afwachting van eerste huurder.

Eind 2017 werd 1 gemeenschapsruimte niet opnieuw verhuurd, na opzeg van de huurovereenkomst door het OCMW Roeselare tegen 31 juli 2015. In afwachting van nieuwe verhuring wordt deze ruimte gebruikt als opslagplaats.

In het nieuwbouwproject langs Zeger Maelfaitstraat in Rumbeke is de handelsruimte, ondanks vele publiciteit, nog niet verhuurd.

### 7.7.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Straat	Te verkopen
Beselare	Oud-Strijderslaan 20	Biedingen onder gesloten omslag
Beselare	Esslingenlaan 18	Biedingen onder gesloten omslag
Ardoie	Boncquetstraat 52	Te verkopen

Gemeente	Straat	Te verkopen
Dadizele	Rozenlaan 42	Te verkopen
Diksmuide	Rottach Egernstraat 11	Te verkopen
Meulebeke	Gezellelaan 42	Te verkopen
Meulebeke	Tuinwijk 14	Te verkopen
Oostnieuwkerke	Ondankstraat 12	Te verkopen
Torhout	Sterstraat 4	Te verkopen
Torhout	Sterstraat 16	Te verkopen
Westrozebeke	Frambozenweg 16	Te verkopen

Eind 2017 zijn er 11 onverhuurbare woningen 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- REN RENOVATIEWERKEN

Gemeente	Straat	Soort leegstand
ARDOOIE	Tulpenstraat 1	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 2	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 3	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 4	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 5	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 6	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 8	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 10	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 12	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 14	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 16	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 17	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 18	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 19	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 20	Herbouw - dossier in opmaak
ARDOOIE	Tulpenstraat 21	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 74	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 99	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 102	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 104	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 110	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat 118	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 1	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 3	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 6	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 8	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 12	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 14	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 18	Herbouw - dossier in opmaak

Gemeente	Straat	Soort leegstand
DIKSMUIDE	Schependomstraat 22	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Schependomstraat 24	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 1	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 2	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 4	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 6	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 14	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 16	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 18	Herbouw - dossier in opmaak
HANDZAME	Lindenlaan 20	Herbouw - dossier in opmaak
HOOGLEDE	Klauwaertstraat 9	Herbouw - dossier in opmaak
HOOGLEDE	Klauwaertstraat 11	Herbouw - dossier in opmaak
HOOGLEDE	Klauwaertstraat 15	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 10	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 20	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 12	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat14	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 22	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 28	Herbouw - dossier in opmaak
HOUTHULST	Sint-Hubertusstraat 36	Herbouw - dossier in opmaak
KOEKELARE	Tuinwijk 9	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Eikenlaan 13	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Eikenlaan 15	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
LEDEGEM	Cardijnlaan 66	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Bloemenstraat 4	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Bloemenstraat 8	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Kruidenstraat 2	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Kruidenstraat 4	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Kruidenstraat 6	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Kruidenstraat 8	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Kruidenstraat 10	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Netelweg 1	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Netelweg 4	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kapelleweg 1	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kapelleweg 4	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kapelleweg 23	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kwarteldreef 23	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kwarteldreef 25	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kwarteldreef 27	Herbouw - dossier in opmaak

Gemeente	Straat	Soort leegstand
ROESELARE	Kwarteldreef 29	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Schaaphofweg 12	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Torteldreef 1	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Torteldreef 3	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Torteldreef 5	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Torteldreef 7	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Komeetstraat 4	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Komeetstraat 8	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Sterstraat 49	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Sterstraat 53	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Sterstraat 63	Herbouw - dossier in opmaak

Eind 2017 stonden er 82 woningen leeg die allemaal op de herbouwplanning staan. Dit betreft 1,69 % van het totaal patrimonium.

### 7.7.5

#### VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardooië	17
Beselare	3
Beveren	2
Dadizele	5
Diksmuide	20
Emelgem	5
Handzame	8
Hooglede	4
Houthulst	7
Koekelare	2
Langemark	6
Ledegem	2
Lichtervelde	2
Meulebeke	5
Moorslede	1
Oostnieuwkerke	1
Poperinge	25
Roeselare	31
Rumbeke	6
Sint-Eloois-Winkel	1
Staden	3
Torhout	10
Westrozebeke	3
Zonnebeke	4
<b>Totaal</b>	<b>174</b>



### 7.7.6 RECENT OPGELEVERDE WONINGEN/APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2017 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Poperinge – Bellestraat/Tuinweg – 11 woningen en 2 appartementen  
Zonnebeke – Ter Berken – 2 appartementen  
Emelgem – Prinsessestraat – 5 appartementen  
Zonnebeke – Ijzerweg – 1 woning  
Roeselare – Sparstraat – 1 woning

## 7.8 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

---

Roeselare, Groenestraat 224: 1 kantoor en 1 opslagplaats

## 7.9 DIVERSE STATISTIEKEN

---

### 7.9.1 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 1990 (NIEUWE WONINGEN EN MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
1990	144
1991	153
1992	122
1993	129
1994	170
1995	131
1996	127
1997	122
1998	142
1999	134
2000	143
2001	140
2002	108
2003	109
2004	110
2005	120
2006	107
2007	83
2008	93
2009	165
2010	129
2011	195
2012	222
2013	216
2014	173
2015	242
2016	300
2017	292

Op een patrimonium van 4.851 woningen, waarvan 4.676 verhuurd, zijn er 292 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gedaald van 6.42% in 2016 naar 6,24% in 2017

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.
    - Absolute voorrangsregels volgens artikel 19 KSH
    - Optionele voorrangsregels volgens artikel 20 KSH.
    - Eventuele lokale toewijzingsreglementen
    - Voorrang in kader van verplichte mutatie volgens artikel 37bis KSH
    - Versnelde toewijzing volgens artikel 24 KSH
  - Huurwaarborg:
 

Waarborgbedrag is verplicht 2 x de basishuurprijs met een te indexeren maximum van € 800. In 2017 bedroeg de maximum huurwaarborg € 953.

De huurder heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. Hiervoor wordt een éénmalige administratieve vergoeding van € 12 aangerekend.

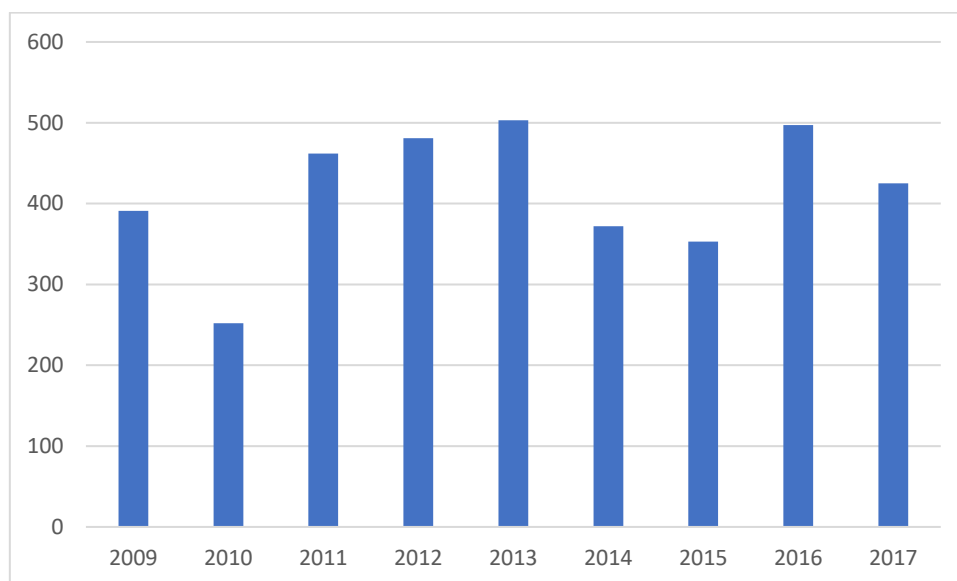
### 7.9.2.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN NIEUWE WONINGEN)

2017	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardooie	1	1	1			1		1	8			1	14
Beselare			1			2		1	1				5
Beveren	2	2	1			1					1		7
Boezinge	1		1				1						3
Bovekerke													
Dadizele		1	3	5	8	3	1	4	6	2	1	1	35
Diksmuide	1	2	3	3	1		1	1		2	3	1	18
Emelgem		1	1						27	5	2	1	37

2017	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Esen			1									2	3
Gits						1							1
Handzame												1	1
Hooglede	1			1				1	1			3	7
Houthulst													
Ichtegem	1		1										2
Kachtem								1				1	2
Keiem													
Klerken													
Koekelare					1								1
Kortemark													
Langemark	1					1	1		2		1		6
Ledegem		1	1										2
Lichtervelde	1	1	1		2	1	2		1	1	2		12
Merkem													
Meulebeke	2		1	1			1	1	1	1		38	46
Moorslede					1			1				2	4
Nieuwkapelle													
Oekene												1	1
Oostnieuwkerke												1	1
Oostvleteren													
Oudenburg													
Pervijze					1	2							3
Poelkapelle	1	2						1					4
Poperinge	4	5	1	2	3	2	2	2	3	2		3	29
Roeselare	14	9	9	7	6	12	10	4	6	1	17	11	106
Rollegem									1				1
Rumbeke	1	1			1		3	1	2	2	1		12
Sint-Eloois-Winkel													
Staden				2	2		1				2	1	8
Torhout		1	5	3		6	2		1	2	6	3	29
Vladslo													
Vlamertinge													
Vleteren													
Watou				1							1	1	3
Werken													
Westrozebeke		1	1		1							1	4
Westvleteren					1		1						2
Woumen													
Zarren													
Zonnebeke				3	2	2				3		6	16
Zuidschote													
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>32</b>	<b>28</b>	<b>30</b>	<b>34</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>60</b>	<b>21</b>	<b>37</b>	<b>79</b>	<b>425</b>
%	7,3	6,6	7,5	6,6	7,1	8,0	6,1	4,5	14,1	4,9	8,7	18,6	

In 2017 werden er 425 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een daling van 14,5 % tegenover 2016.

## 7.9.2.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL TOEWIJZINGEN VAN VRIJGEKOMEN EN NIEUWE WONINGEN



## 7.9.3 BEZETTING VAN DE WONINGEN

### 7.9.3.1 BEZETTING VOLGENS GEZINSGROOTTE

Gezinnen bestaande uit:	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alleenstaande persoon	1825	2022	2122	2177	2320	2379
2 personen	1140	1167	1165	1172	1252	1270
3 personen	486	517	523	499	461	441
4 personen	290	280	288	296	288	282
5 personen	141	160	163	161	172	164
6 personen	61	58	49	57	58	63
7 personen	30	25	28	31	33	30
8 personen	11	14	12	10	8	12
9 personen en meer	7	7	7	4	6	4

51,22 % van de huurders is alleenstaand en 27,34% zijn een gezin met 2 personen.

Ruim 78% van de huurders betreft gezinnen met max. 2 personen.

Het aandeel van de alleenstaande huurders is de laatste jaren telkens in stijgende lijn.

Ook het aandeel van gezinnen met 2 personen is de laatste jaren in stijgende lijn doch in minder sterke mate als het aandeel alleenstaanden.

### 7.9.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINSTYPE

Gezinstype	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Alleenstaande	1825	2022	2122	2177	2321	2379
1 Volwassene + bijwoner(s)	56	72	77	90	112	122
Eenoudergezinnen	803	849	861	875	906	912

Paar met kinderen	577	573	569	562	530	515
Paar zonder kinderen	728	741	727	703	728	717
<b>Totaal:</b>	<b>3989</b>	<b>4249</b>	<b>4356</b>	<b>4407</b>	<b>4597</b>	<b>4645</b>

51,22% van de huurders is alleenstaand en 19,63% betreft éénuoudergezinnen. Het aandeel van de alleenstaande huurders stijgt de laatste 5 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 KSH 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 2017

In 2017 zijn er in totaal 36 nieuwe garantstellingen gesteld. Eind december waren er in totaal 1067 garantstellingen volledig volstort en waren er 174 openstaande garantstellingen.

#### Afbetalingsplan voor huurwaarborgen:

Sinds 1 maart 2014 voorziet het KBSH de mogelijkheid om de kandidaat-huurder toe te laten om de huurwaarborg af te lossen over maximaal 18 maanden.

Voor de aflossing van de huurwaarborg, zijn volgende regels van toepassing::

- administratieve vergoeding van 12 euro
- de totale huurwaarborg is nu gelijk aan 2 keer de basishuur
- 1<sup>ste</sup> afbetaling is minimum de reële huur en is te betalen voor aanvang van de huurovereenkomst
- het saldo van de huurwaarborg wordt lineair gespreid over 18 maanden (gelijke maandelijkse bedragen)
- de afbetaling wordt samen met de huur betaald
- als de maandelijkse betaling ontoereikend is, dan wordt eerst de huurwaarborg afgeboekt
- in de loop van de afbetalingstermijn is aflossen in 1 keer mogelijk
- het afbetalingsplan is een bijlage aan de huurovereenkomst

In 2017 hebben 26 huurders (tegenover 29 in 2016) gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2016.

## 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:

- € 24.092 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- € 26.111 voor een alleenstaande gehandicapte;
- € 36.137 en vermeerderd met € 2 020 per persoon ten laste voor anderen.

In 2017 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2014.

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 volledige of gedeeltelijke volle eigendom of volledige 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. Sedert 1 november 2017 is de voorwaarde "taalbereidheid" vervangen door "taalkennisvereiste". De huurder waarvoor bij inschrijving niet kon vastgesteld worden dat hij/zij voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands moet één jaar nadat hij huurder is geworden bewijzen dat hij over het vereiste niveau Nederlands beschikt. De taalkennisvereiste is een huurdersverplichting geworden.

6. Als de aanvrager een "verplichte inburgeraar" is, moet hij/zij bereid zijn het inburgeringstraject te volgen. Sedert 1 november 2017 is de voorwaarde tot het volgen van het inburgeringstraject geschrapt.

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 grondige wijzigingen aan 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 ontwricht 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 zijn sinds 1 maart 2017 in voege.

## 7.10.2

## INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2017 waren er 4 518 kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2017 noteerden we in totaal 1 618 inschrijvingen waarvan 1 396 nieuwe kandidaat-huurders en 222 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatie-aanvragen zijn tegenover 2016 gestegen met 62,04%. Deze verhoging is hoofdzakelijk te wijten aan het stijgend aandeel van huurders met verplichte mutatie (herhuisvestingen).

Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2016 een stijging met 12,44%. (1.439 tegenover 1.618). Tegenover het aantal inschrijvingen in 2015 (=1.448) is er een stijging van 11,74%.

Het aantal inschrijvingen ligt lager dan het aantal aanvragen voor inschrijving. In 2017 werden er in totaal 2.092 aanvragen voor inschrijving ingediend; dat is een stijging met 8,5% tegenover 2016. Slechts 1.618 of 77% van de aanvragen gaf aanleiding tot inschrijving. Dit gaat dan vooral over personen die niet voldoen aan de voorwaarden en/of waarvan de aanvraag onvolledig is ofwel niet voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden. Het aantal aanvragen is de laatste jaren merkkelijk gestegen.

## 7.10.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2017

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoorie	12	20	19	12	17	12	8	11	7	23	16	9
Beselare	8	7	3	3	3	5	1	2	9	10	8	2
Beveren	36	35	49	32	25	29	26	20	20	43	31	21
Bovekerke	7	14	4	7	3	1	2	3	8	9	7	1
Boezinge	3	3	8	1	1	2	1	1	4	5	5	2
Dadizele	9	11	8	7	8	10	5	6	5	10	7	8
Diksmuide	13	19	13	10	19	8	13	11	14	14	13	13
Emelgem	14	14	19	14	14	13	8	3	10	15	17	10
Esen	10	8	4	4	6	3	6	5	6	7	9	9
Gits	8	11	13	9	11	8	6	0	3	11	11	6
Handzame	10	12	9	6	6	4	2	5	4	4	5	9
Hoogdele	19	21	19	14	12	12	13	5	7	18	13	8
Houthulst	9	12	9	5	4	2	4	4	6	8	6	6
Ichtegem	13	15	7	6	11	5	4	4	8	9	12	9
Jonkershove	5	2	4	1	2	2	0	0	3	3	4	3
Kachtem	18	14	19	12	7	9	6	3	11	12	15	7
Keiem	4	6	5	1	8	2	5	1	3	5	4	8
Klerken	5	4	4	2	2	3	1	2	4	4	7	5
Koekelare	9	9	7	2	5	4	2	5	7	12	12	8
Kortemark	16	14	15	10	10	5	7	5	7	13	13	10
Langemark	6	14	4	7	5	5	2	3	8	10	6	4
Ledegem	5	7	10	6	5	6	10	4	5	9	8	7
Lichtervelde	17	19	26	11	17	10	11	12	11	23	21	12
Merkem	2	7	4	0	2	2	0	0	2	6	4	6
Meulebeke	9	11	10	8	10	10	6	5	6	14	10	3
Moorslede	7	18	15	10	6	12	12	5	7	11	8	9
Nieuwkapelle	4	4	2	2	4	0	0	0	0	3	5	1
Oekene	21	22	33	18	12	16	14	14	10	26	19	15
Oostnieuwkerke	9	11	14	7	4	5	3	5	5	9	8	7
Oostvleteren	4	5	2	2	4	2	3	2	4	6	5	1
Oudenburg	5	7	7	3	9	4	2	2	5	9	11	8
Pervijze	2	5	4	1	3	1	3	1	3	5	6	4
Poelkapelle	6	14	3	4	3	5	2	0	4	9	5	3
Poperinge	9	14	11	15	12	8	6	7	7	12	17	7
Roeselare	74	66	102	64	60	79	46	43	63	97	79	46
Rollegem-Kapelle	4	6	9	5	5	7	3	2	3	8	6	3
Rumbeke	45	40	59	36	30	45	27	26	23	55	41	26
Sint-Elooiswinkel	5	6	10	11	3	7	3	2	2	11	6	2
Staden	14	22	19	9	8	11	8	4	10	17	8	10
Torhout	20	18	19	9	22	12	14	11	16	32	29	16
Vladslo	3	3	3	1	5	2	4	2	4	6	8	6
Vlamertinge	6	9	3	6	4	2	2	2	7	7	8	1
Watou	3	1	2	2	1	1	0	1	1	2	5	0
Werken	6	9	6	7	2	1	3	2	4	3	5	6
Westrozebeke	8	9	6	4	2	4	1	3	4	9	5	5

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Westvleteren	4	4	2	2	3	1	3	0	4	6	4	1
Woumen	5	5	4	2	8	2	7	2	4	3	9	8
Zarren	9	10	10	7	3	4	4	4	4	5	5	6
Zonnebeke	11	13	4	10	5	5	3	4	9	9	13	5
<b>Totaal</b>	<b>551</b>	<b>630</b>	<b>641</b>	<b>427</b>	<b>431</b>	<b>408</b>	<b>322</b>	<b>264</b>	<b>381</b>	<b>657</b>	<b>579</b>	<b>382</b>
<b>Totaal inschrijvingen</b>	<b>127</b>	<b>142</b>	<b>159</b>	<b>117</b>	<b>155</b>	<b>153</b>	<b>106</b>	<b>102</b>	<b>127</b>	<b>169</b>	<b>154</b>	<b>107</b>
<b># mutaties</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>18</b>

In 2017 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 135, in 2016 waren dit er 120 tegenover 121 in 2015. Dit maakt dat er tegenover 2016 een stijging is met 12,5% en tegenover 2015 een stijging met 11,57%.

### 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 verhuurd. 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 wijze 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 2017 werd het register van kandidaat-huurders geactualiseerd.

Op 28 februari 2017 werd gestart met de actualisatie van de gegevens van de kandidaat-huurders. 3.137 kandidaten werden aangeschreven; het betrof de kandidaat-huurders ingeschreven tussen 01/01/1985 en 31/12/2015.

Op 28 april 2017 werden 1088 herinneringsbrieven verstuurd.

Van de 3 137 kandidaat-huurders die aangeschreven werden, zijn:

- 204 kandidaat-huurders op hun eigen verzoek geschrapt
- 21 kandidaat-huurders geschrapt wegens te hoog inkomen
- 12 kandidaat-huurders geschrapt wegens onbekend adres
- 7 kandidaat-huurders geschrapt wegens onbestelbare brief
- 724 kandidaat-huurders geschrapt wegens geen reactie op de brieven



- f) 286 kandidaat-huurders werden tijdens de loop van de actualisatie huurder of werden geschrapt wegens 2<sup>e</sup> weigering, ...

Van de 3.137 kandidaat-huurders die aangeschreven werden, bleven 1.883 kandidaat-huurders over. Zij voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat-huurders is erg tijdrovend en brengt hoge kosten met zich mee (portkosten, administratiekosten, personeelskosten). Bovendien kunnen bij actualisatie de kandidaat-huurders hun woningkeuze veranderen en zich inschrijven voor nieuwe projecten. De input van de aangepaste (gewijzigde of uitgebreide ) woningkeuze is erg arbeidsintensief en tijdrovend.

Een actualisatie zou anderzijds moeten leiden tot toewijzingslijsten die “kwalitatief” goed zijn en volledig in orde. We stellen evenwel vast dat dit niet het geval is. De frequente wijziging van de gezinssamenstelling, adreswijzigingen en de frequente aanpassing van de woningkeuze, blijft zorgen voor toewijzingen die niet vlot gaan.





# ORGANISATIE



## 8 ORGANISATIE

### 8.1 PERSONEEL

#### 8.1.1 EVOLUTIE IN 2017

##### 8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Reden	Datum
Delanghe Wim	Werftoezichter	Ontslag genomen	05/01/2017
Naessens Sammy	Medewerker gebouwenbeheer	Ontslag genomen	18/04/2017
Rondelé Kris	Schrijver	Ontslag genomen	27/08/2017

##### 8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Karliën Declercq	Stafmedewerker algemeen beleid	01/06/2017
Emily Hoornaert	Medewerker gebouwenbeheer	01/07/2017
Ines Bouckaert	Financieel planner	16/10/2017

##### 8.1.1.3 JOBSTUDENTEN

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Jana Hoornaert	Dienst Verhuring en Verkoop	03/07/2017	22/09/2017

##### 8.1.1.4 TIJDELIJKE TEWERKSTELLINGEN (UITZENDKRACHTEN)

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Céline Scheyving	Vervanging wegens bevallingsverlof medewerker dienst Verhuring en Verkoop Contract onbepaalde duur	23/05/2016	

## 8.1.2

## PERSONEELSSAMENSTELLING OP 31/12/2017

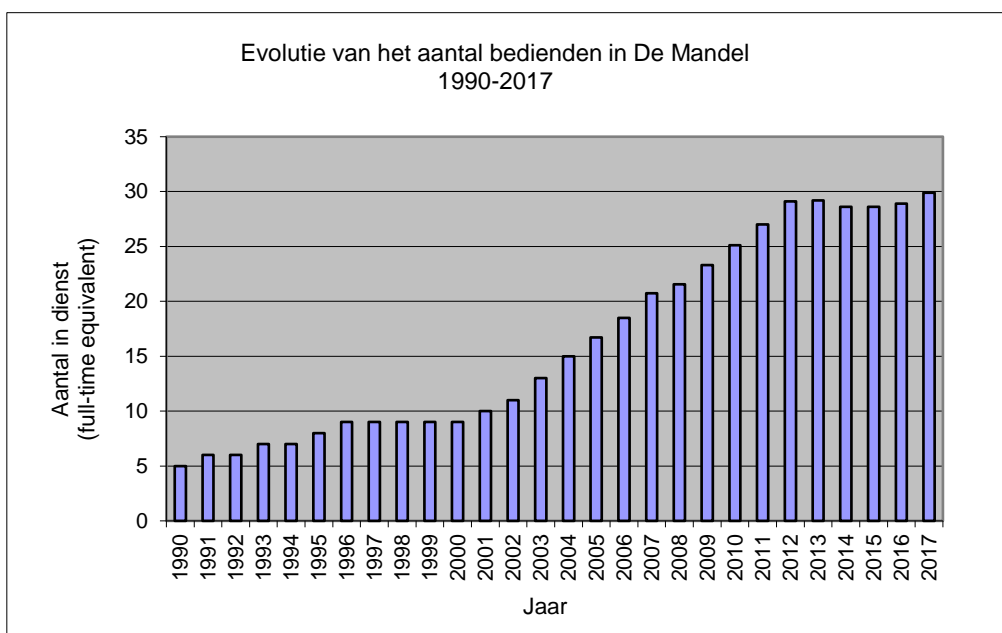
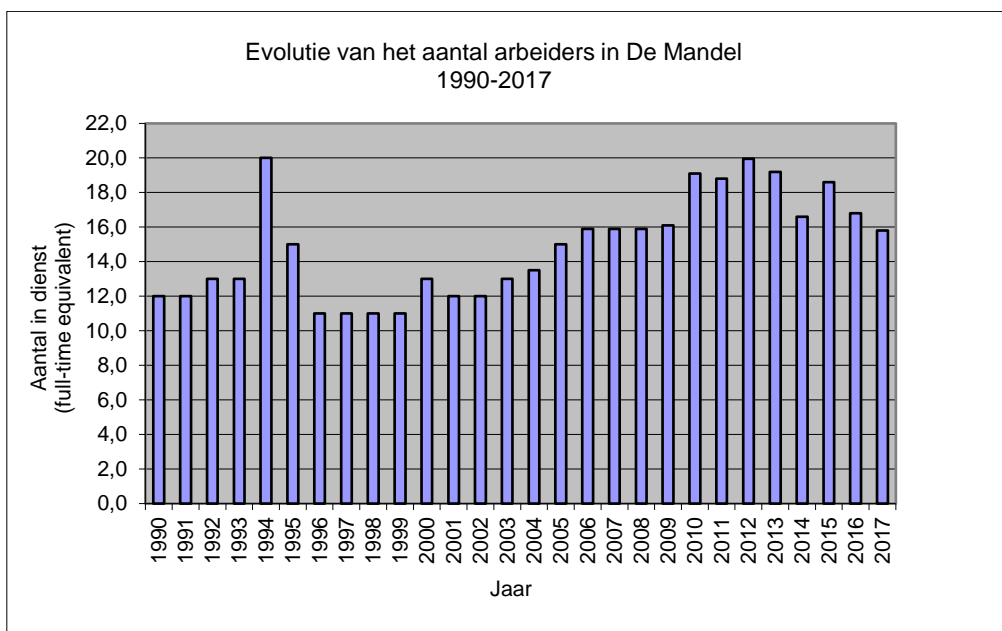
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Dedrie Roby	29/03/1963	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	03/08/1987	
De Weduwe Dieter	15/07/1967	Hoofd Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Sercu Samuel	19/07/1967	Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie	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	deeltijds 4/5	0.80	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	deeltijds 4/5	0.80	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	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 Boekhouding 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	Coördinator 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 Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	
Chys Evelien	12/07/1982	Financieel planner	voltijds	1	Bediende	13/09/2010	Ouderschapsverlof

Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
De Baecke Mirose	03/05/1958	Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	32 uren	0.80	Arbeider	11/10/2010	
Maertens Christ	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthofid Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
Delanghe Wim	11/04/1968	Werftoezichter Bouwproecten	voltijds	0	Bediende	07/02/2011	05/01/2017
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	04/04/2011	
Rondelé Kris	25/04/1980	Schrijnwerker	voltijds	0	Arbeider	28/03/2011	27/08/2017
Lefevre Heidi	20/04/1966	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	14/05/2012	
Vandeputte Tanja	17/11/1970	Medewerker Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	16/07/2012	
Vandewalle Dries	08/07/1978	Medewerker 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 Gebouwenbeheer	voltijds	0	Bediende	14/01/2013	18/04/2017
Breyne Charlotte	30/08/1980	Onthaalmedewerker	voltijds	1	Bediende	28/01/2013	
Demaeght Brian	18/07/1988	Medewerker 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 Verhuring en Verkoop	voltijds	1	Bediende	01/10/2014	
Saelen Rebecca	03/03/1984	Poetsvrouw	voltijds	1	Arbeider	03/11/2014	
Alleman Kevin	20/09/1982	Metser	voltijds	1	Arbeider	08/04/2015	
Cottenier Jaimy	04/03/1992	Medewerker Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	22/08/2016	
Declercq Karlien	15/11/1980	Stafmedewerker algemeen beleid	voltijds	1	Bediende	01/06/2017	
Hoornaert Emily	17/05/1992	Medewerker Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	01/07/2017	
Bouckaert Ines	04/01/1994	Financieel Planner	voltijds	1	Bediende	16/10/2017	
<b>Totaal FTE:</b>				<b>44,60</b>			

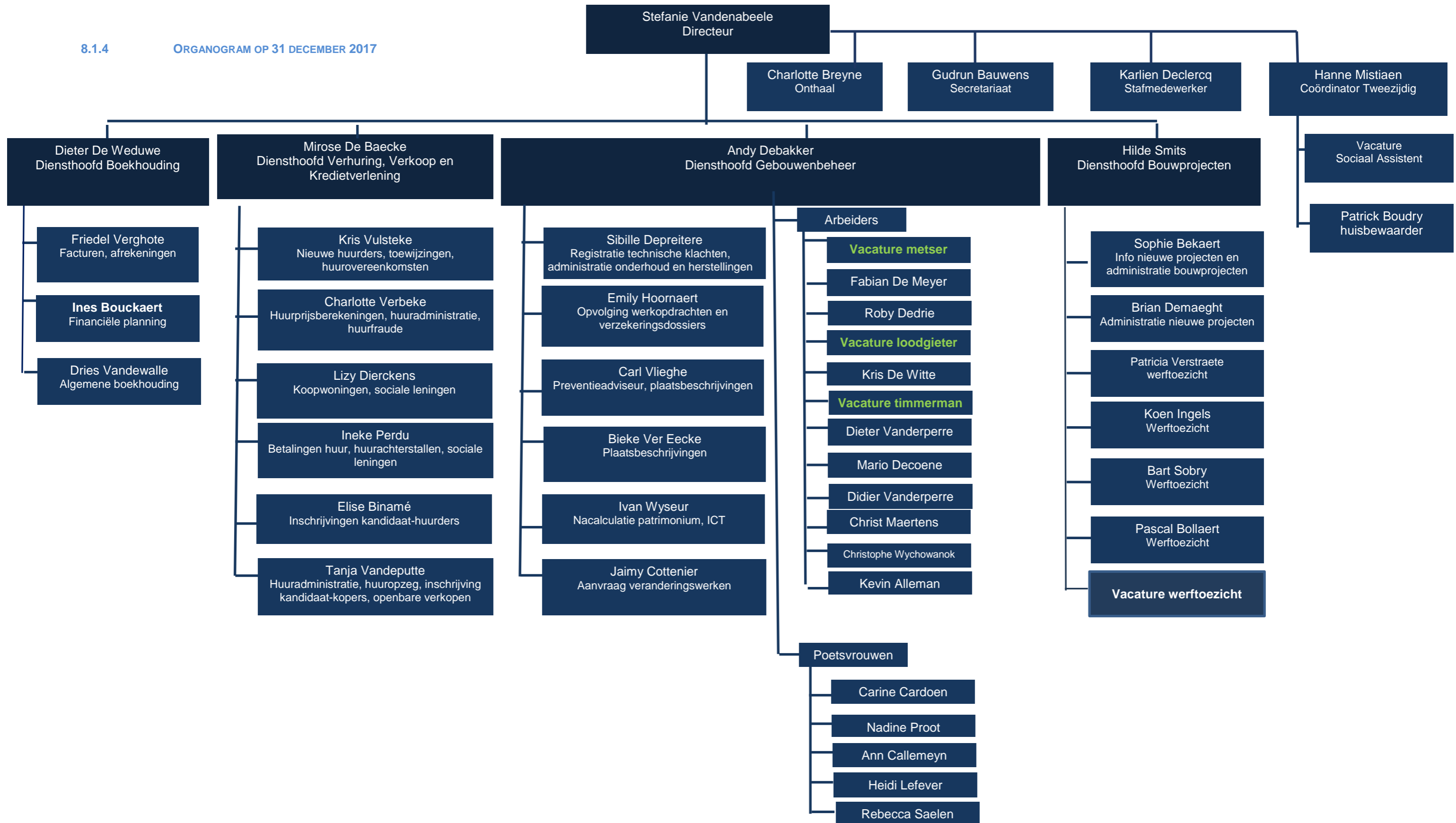
De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

8.1.3

EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING







## 8.2 PARITAIR COMITÉ 339 TEKENT DE EERSTE CAO'S

---

Het paritair comité 339 voor de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting werd opgericht in 2008. Dit paritair comité, dat samengesteld is uit vertegenwoordigers van de werkgevers en de grootste vakbonden, heeft als belangrijkste opdracht het afsluiten van collectieve arbeidsovereenkomsten (cao's). Dit zijn akkoorden over de arbeidsvoorwaarden die bindend zijn voor de hele sector.

Omwille van een meningsverschil tussen de werkgevers- en de werknemersafgevaardigden, duurde het enkele jaren alvorens er een eerste sociaal akkoord kon worden afgesloten.

Op 5 december 2017 werden de eerste nationale CAO's ondertekend. Er is een akkoord bereikt over het gewaarborgd minimumloon, het indexmechanisme en de syndicale vertegenwoordiging.

## 8.3 ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG OF GDPR)

---

De Europese verordening AVG wordt van toepassing op 25 mei 2018 en gaat over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens en het vrije verkeer van die gegevens. Ze geeft aan op welke manier we moeten omgaan met de verwerking van persoonsgegevens: wat zijn onze verplichtingen en wat zijn de rechten van de klant? De uitgangspunten zijn:

- Een organisatie mag niet zomaar gegevens verzamelen. Er moet een reden zijn en deze reden moet gekend zijn bij betrokkenen.
- Een organisatie mag enkel de gegevens verwerken die noodzakelijk zijn.
- De verwerking moet transparant gebeuren en geactualiseerd worden.
- Er is een opslagbeperking: gegevens mogen maar bewaard worden zolang dit nodig of wettelijk verplicht is.

Elke organisatie moet kunnen bewijzen dat de verwerking van persoonsgegevens volgens de verordening gebeurt. Ook krijgt de betrokkene (d.i. elke klant) bijkomende rechten. Inbreuken kunnen leiden tot boetes tot 20.000.000 euro.

Wat betekent dit concreet voor De Mandel?

- Intern register van verwerkingen** opmaken en bijhouden: welke gegevens verwerken we? -> model wordt ter beschikking gesteld door VMSW
- Gegevensbeschermingseffectenbeoordelingen** maken: welke risico's zijn er voor betrokkene wanneer we de persoonsgegevens verwerken en welke maatregelen worden er getroffen? – te beoordelen bij elk proces -> model wordt ter beschikking gesteld door VMSW voor de processen: verhuren, verkopen en afsluiten van hypothecaire leningen.
- Verwerkersovereenkomst afsluiten** met al onze verwerkers (d.i. een natuurlijk persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat voor De Mandel persoonsgegevens verwerkt, bvb. softwareleverancier, ondersteuner hardware): daarin geven de verwerkers aan dat zij werken in overeenstemming met de AVG. -> model wordt ter beschikking gesteld door VMSW.
- Aanstellen van een functionaris voor gegevensbescherming** (FG of DPO) voor 25 mei 2018. De FG geeft advies aan de organisatie en houdt onafhankelijk toezicht op de correcte toepassing van de AVG. Dit kan een personeelslid zijn, of een externe organisatie. -> er kan gebruik gemaakt worden van het raamcontract van VMSW met Cronos.
- Betrokkenen informeren over zijn rechten** (bvb het recht om vergeten te worden, het recht op inzage of wijzigingen) -> VMSW heeft widgets ter beschikking gesteld om te publiceren op onze website, zowel voor koop, huur als lenen.

- f. **Kunnen aantonen dat de rechten van de betrokkene gerespecteerd worden:** er moet technisch mogelijk gemaakt worden om een rapport te trekken uit onze software waarop vermeld is welke gegevens De Mandel gebruikt om zijn dossier te beoordelen.
- g. **Bewustzijn creëren bij medewerkers:** zij moeten zich ervan bewust zijn dat het omgaan met persoonsgegevens aan reglementering onderworpen is. -> VMSW zal een bewustzijnspakket ter beschikking stellen.
- h. **Inbreuken rapporteren:** *De Mandel moet inbreuken (bvb gegevenslek) binnen de 72 uur melden aan de privacycommissie.-> afspraken maken over wie hieromtrent communiceert, wie beslist of de privacycommissie verwittigd moet worden en wie dit effectief doet.*

De modeldocumenten van de VMSW werden in december 2017 ter beschikking gesteld. In het voorjaar 2018 zal gewerkt worden aan aanpassing van deze documenten aan de werking van De Mandel.

## 8.4 RAAD VAN BESTUUR

---

De raad van bestuur vergaderde op :

- dinsdag 24 januari om 20 uur
- dinsdag 28 februari om 20 uur
- dinsdag 28 maart om 20 uur
- dinsdag 11 april om 20 uur
- dinsdag 23 mei om 20 uur
- dinsdag 27 juni om 20 uur
- dinsdag 26 september om 20 uur
- dinsdag 24 oktober om 20 uur
- dinsdag 28 november om 20 uur
- dinsdag 19 december om 20 uur

## 8.5 DIRECTIECOMITÉ

---

Het directiecomité vergaderde op:

- Donderdag 5 januari om 9u30
- Dinsdag 17 januari om 13u30
- Dinsdag 7 februari om 14u30
- Dinsdag 21 februari om 14u30
- Maandag 6 maart om 16 uur
- Dinsdag 21 maart om 14u30
- Dinsdag 4 april om 14u30
- Donderdag 20 april om 9 u 30
- Dinsdag 2 mei om 14u30
- Donderdag 18 mei om 14 u30
- Donderdag 8 juni om 9 u 00
- Dinsdag 20 juni om 13u30
- Donderdag 6 juli om 9u30
- Dinsdag 22 augustus om 9u30
- Dinsdag 5 september om 14u30
- Dinsdag 19 september om 14u30
- Dinsdag 3 oktober om 14u30
- Dinsdag 17 oktober om 14u30
- Donderdag 9 november om 9u00
- Donderdag 23 november om 9 uur

- Donderdag 7 december om 9 uur
- Dinsdag 19 december om 18 uur

## 8.6 WAGENPARK

De Mandel beschikte op 31 december 2017 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 446	2006	Opel Combo
YKE 672	2008	Peugeot Partner
1 RTF 120	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
1 TJC 115	2017	Opel Movano

## 8.7 SOCIAAL VERSLAG

### 8.7.1 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.

### 8.7.2 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 2017 gehouden te:

- 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)
- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdag van de maand tussen 15u15 en 16u30 in het gemeentehuis
- Torhout: eerste woensdag van de maand tussen 10u00 en 11u30 in het stadhuis

In 2017 telden we 107 raadplegingen op de diverse zitdagen (tegenover 112 in 2016).

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 53 personen of gemiddeld 5 personen per zitdag. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2016. Opvallend is dat het aantal bezoekers in het Sociaal Huis merkkelijk lager ligt dan het aantal bezoekers in het buurthuis in de Bellewijk. Dit zal verder geëvolueerd worden met Stad Poperinge.

Op de zitdag te Langemark-Poelkapelle waren er 23 raadplegingen of een gemiddelde van 2 raadplegingen per zitdag. Het aantal raadplegingen in 2017 komt daarmee op hetzelfde niveau als het aantal in 2016.

De zitdag te Torhout werd opgeheven vanaf september 2017. De Woonwinkel neemt deze zitdag op binnen haar werking. Over negen maanden kwamen in totaal 31 personen of gemiddeld 4 personen per zitdag langs.

Hieronder vindt u de schematische voorstelling.

#### 8.7.2.1 ZITDAG POPERINGE (LAATSTE VRIJDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	4	3			1		
Februari	GEEN ZITDAG						
Maart	10	8			2		
April	7	4	2		1		
Mei	6	3			4		
Juni	3	1	2				
Juli	0						
Augustus	7	4	2		1		
September	8	6	2				
Oktober	3	2	1				
November	5	5					
December	GEEN ZITDAG						

#### 8.7.2.2 ZITDAG LANGEMARK-POELKAPELLE (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	2	1			1		
Februari	1	1					
Maart	4	4			1		
April	0						
Mei	3	3					
Juni	2	1			1		
Juli	GEEN ZITDAG						
Augustus	GEEN ZITDAG						
September	3		1		1		1
Oktober	3	2	1				
November	GEEN ZITDAG						
December	5	3			2		

### 8.7.2.3 ZITDAG TORHOUT (EERSTE WOENSDAG VAN DE MAAND)

Maand	Totaal	Kandidaat Huurder	Herstelling	Opzeg	Huur	Aankoop Lening	Diverse (klachten,...)
Januari	4	4					
Februari	3	2			1		
Maart	7	6	1				
April	5	4	1				
Mei	5	4					1
Juni	2	2			1		
Juli							GEEN ZITDAG
Augustus							GEEN ZITDAG
September	5	4	1				

### 8.7.2.4 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
2017	107 => de zitdag van Torhout is overgenomen door de Woonwinkel

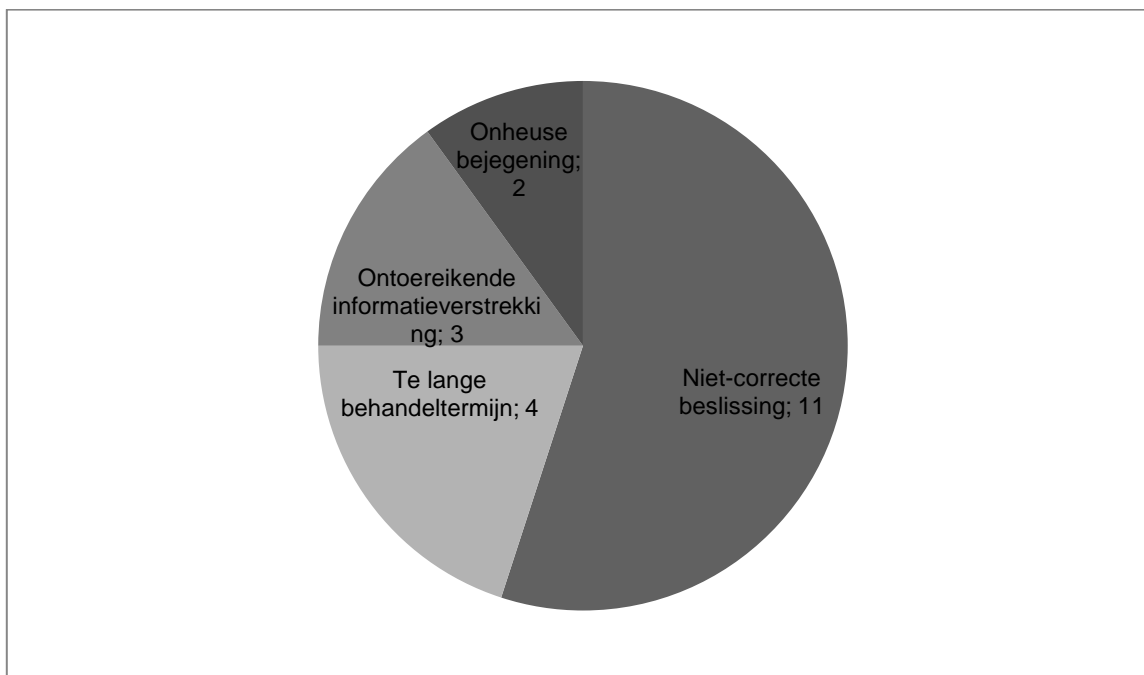
## 8.8 KLACHTENBEHANDELING

---

### 8.8.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2017 werden 20 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 2016 behandelde De Mandel 22 klachten.

### 8.8.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



- Een persoon met een progressieve spierziekte wil zich laten inschrijven als kandidaat-huurder. Hij beschikt over een eigendom, die niet aangepast is aan zijn noden. De maatschappelijk werker van het OCMW legt klacht neer. Na aanleiding van deze klacht werd verduidelijkt dat bij uitzonderingen het directiecomité beslist of iemand met eigendom in aanmerking komt als kandidaat-huurder. Hierbij dient de pre-kandidaat de nodige bewijzen voor te leggen dat de woning onaangepast is en bewoond wordt door een persoon met een fysieke handicap. Het directiecomité beslist of de bewijzen afdoende zijn. In concreet geval kon de inschrijving vervolledigd worden na goedkeuring van het directiecomité.
- Een andere persoon wil zich inschrijven als kandidaat-huurder met zijn echtgenote, die niet ingeschreven staat in het bevolkingsregister. Na bericht dat zij niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden sociale huur, reageert meneer met een aangetekend schrijven. Persoon in kwestie wordt telefonisch en schriftelijk geïnformeerd over de inschrijvingsvoorwaarden.
- Huurder klaagt de te lange wachtlijst aan voor het huren van een garage en de voorrang die andere huurders onterecht zouden krijgen. Een garage in de buurt kwam vrij en werd toegewezen aan een andere huurder. Het kwam er op neer om individuele huurder te informeren over hoe de garages van De Mandel toegewezen worden. Een andere kandidaat-huurder klaagt de te lange wachtlijst aan van De Mandel. De kandidaat-huurder blijkt al heel lang ingeschreven, maar de keuze was dusdanig beperkt, dat een toewijzing nog niet mogelijk bleek. Ook hier werd kandidaat-huurder geïnformeerd over hoe de toewijzing verloopt. De woningkeuze werd uitgebreid, zodat een toewijzing mogelijk zou zijn.
- Nieuwe huurster stelt vast dat niet alle schade in haar appartement hersteld werd door De Mandel. Afhankelijk van wat de schade is, wordt de overweging gemaakt om dit al dan niet te herstellen of te noteren op de plaatsbeschrijving. Per schrijven lieten we nieuwe huurster weten wat wel en wat niet hersteld zou worden. Bij uittrede uit het appartement zal huurster niet aansprakelijk gesteld worden voor de gemelde schade.
- Huurder gaf aan benadeeld te zijn door De Mandel, gezien zijn plafond niet opnieuw geschilderd werd na waterschade. Volgens huurder zou De Mandel bij andere huurders wel opnieuw geschilderd hebben. Naar aanleiding van de klacht gingen we meteen in gesprek met

betreffende huurder en verwezen we naar het verschil tussen de brandverzekering van De Mandel en de inboedelverzekering van de huurder. Hierop verontschuldigde huurder zich de dag nadien reeds en gaf hij aan dat hij verkeerd geïnformeerd werd door medebewoners van hetzelfde appartement, maar dat alles nu wel uitgeklaard was. Hiermee werd klacht ook meteen afgesloten.

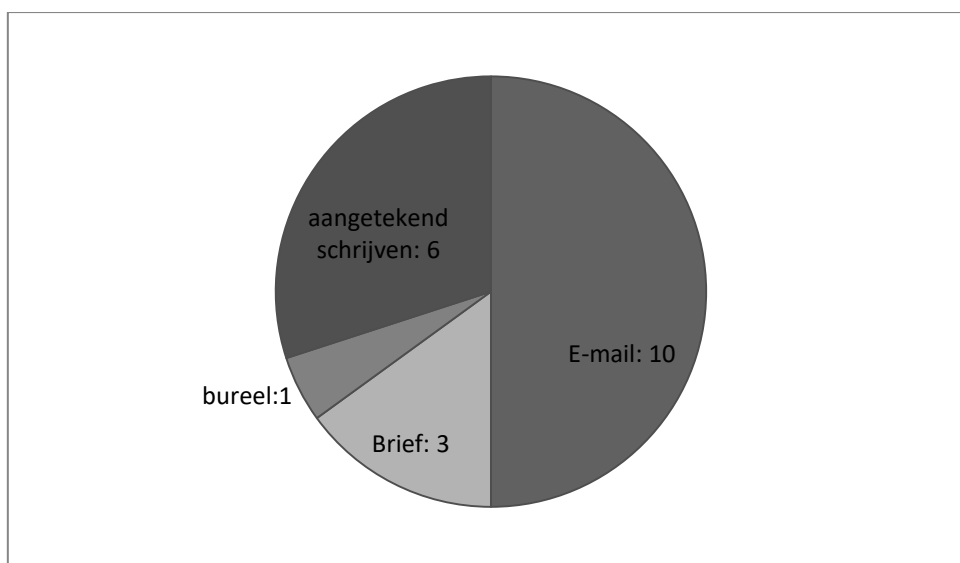
- Huurder krijgt rappelbrieven van De Mandel, gezien hij huur niet kon betalen. De verontwaardigde zoon schrijft De Mandel aan met mededeling dat zijn moeder overleden is en de rekeningen gedurende een bepaalde tijd afgesloten werden. Hij vindt het niet kunnen dat trouwe huurders, die al jaren stipt de huur betalen, een onpersoonlijke rappelbrief ontvangt van De Mandel. In specifiek geval had hoofdhuurder De Mandel niet op de hoogte gebracht van het overlijden van zijn echtgenote. De Mandel ging in gesprek met huurder, waarbij huurder mogelijkheid kreeg om achterstallige huur in schijven te betalen en De Mandel liet de aanmaningskosten vallen.
- Via de Vlaamse Ombudsdienst ontvingen wij vragen naar de manier, waarop de huurprijsberekening dient te gebeuren in geval van leefloon. Voor de huurprijsberekening had De Mandel zich, zoals wettelijk voorzien, gebaseerd op de gegevens, die te vinden zijn in de kruispuntbank. De Mandel pleegde hieromtrent bijkomend overleg met het Agentschap Wonen – Vlaanderen.
- Een zittende huurster met eigendom ontving nav de nieuwe regelgeving omtrent de verstrengde eigendomsvoorwaarden in mei een brief van De Mandel met vraag om afstand te doen van de eigendom. In mei kwam huurster langs op bureel om aan te tonen dat zij wel degelijk voldeed aan de eigendomsvoorwaarden. Huurster wilde echter zekerheid over huidige woonst en stelde in augustus vraag aan De Mandel om schriftelijk te laten weten dat zij terug voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te blijven huren. Hierop kwam echter niet direct een antwoord, waarop huurster de Vlaamse Ombudsdienst inschakelde. In oktober ontving huurster schrijven van De Mandel met mededeling dat zij voldeed aan de verstrengde eigendomsvoorwaarden. We behandelden de klacht via de Vlaamse Ombudsdienst, waarbij wij de nieuwe regelgeving verduidelijkten en huurster in kwestie geruststelden over huidige woonst.
- 3 huurders stellen dat hun technische klachten niet snel genoeg opgevolgd worden. Bij dergelijke klachten overlopen we met huurder punt per punt wat De Mandel zal opvolgen en binnen welke termijn. Hierbij blijkt een goede communicatie met de huurder de belangrijkste factor.
- Via de huurdersbond ontvingen we melding dat een klacht van waterinsijpeling niet opgelost raakt. In april reageerden wij op deze klacht door opnieuw een gespecialiseerde firma langs te sturen, die aangaf dat werken correct uitgevoerd waren en dat er geen sprake meer was van waterinsijpeling. Een maand later gaf huurder aan dat er opnieuw sprake was van een lek, dit weliswaar in mindere mate. Opnieuw vond een expertise plaats, waarbij alles afgedicht werd. Huurster kreeg melding dat ze de technische dienst van De Mandel mocht blijven contacteren, gezien De Mandel verantwoordelijk was voor de herstellingen. De oorzaak van het lek bleek moeilijk te vinden.
- Huurder met budgetmeter klaagt dat zijn CV-ketel steeds uitvalt. Bij elke interventie moet onderhoudsfirma vaststellen dat CV-ketel wel goed werkt, maar dat na uitval van elektriciteit de ketel niet vanzelf terug opstart. Huurder dient ervoor te zorgen dat er steeds voldoende budget op de budgetmeter staat, zodat er geen stroomonderbrekingen meer zijn. Aan huurder werd getoond hoe hij de ketel terug moet opstarten na stroomonderbreking en het bevoegde OCMW werd ingelicht.
- Sinds 2012 ontvangen wij jaarlijks klachten van 1 bepaalde huurder omtrent het afrekenen van de huurlasten, de plaatsbeschrijving, de huurwaarborg,... In 2017 mochten wij 5 aangetekende brieven ontvangen van de ontevreden huurder. Telkens antwoorden wij ongeveer hetzelfde en informeren wij hoe de huurlasten berekend worden, wat de regelgeving is omtrent de huurwaarborg,... Jaar na jaar maken wij een afspraak met de huurder op bureel, echter huurder weigert in te gaan op een gesprek met De Mandel. Wij maakten ook een afspraak ter plaatse, maar huurder wenste personeel van De Mandel niet binnen te laten. De communicatie verloopt



erg moeilijk. Uiteindelijk dienden wij de huurder in gebreke te stellen, gezien hij reeds geruime tijd nalaat om de maandelijkse voorschotten voor de huurlasten te betalen.

- Vertrekkende huurder vraagt onkostenvergoeding voor slecht werkend afvoersysteem. Naar aanleiding van de klacht controleerde De Mandel of er geen structurele problemen waren met het afvoersysteem. Uiteindelijk stelden we vast dat er inderdaad een probleem was en werden de herstellingen ten laste van De Mandel uitgevoerd.
- 2 vertrokken huurders stellen vast dat zij enkele maanden na de uittredende plaatsbeschrijving nog geen afrekening ontvangen hebben van de huurwoning. Door laattijdige facturatie van de aannemers was het niet mogelijk om een correcte afrekening op te maken. De 2 ex-huurders dienden hierdoor ten onrechte lang te wachten op de afrekening van de huurwaarborg. Wij excuseerden ons tav de ex-huurders en bekeken intern om de procedure aan te passen om te lange wachttijden in de toekomst te vermijden.
- Naar aanleiding van een toekomstig moestuinproject geeft een huurder na een infomoment aan tegen het nieuwe project te zijn. Huurder heeft schrik dat de moestuintjes voor overlast zouden zorgen. De Mandel ging met huurder in dialoog, waarbij we vooral de positieve zaken naar voor schoven, nl. daling van de huurlasten voor groenonderhoud, op een positieve manier werken aan de sociale cohesie tussen nieuwe huurders en nieuwe kopers op de site, mensen uit hun isolement halen, ... We hopen dat het moestuinproject in het voorjaar van 2018 een goede start kent.
- Een huurster haalt aan dat De Mandel te weinig doet om zaken rond huurfraude aan te pakken. Haar buurman laat de dochter inwonen zonder dit te melden aan De Mandel. Bovendien veroorzaakt de dochter overlast. Hierin kwam De Mandel al meermaals tussen, was er contact met begeleidende diensten, het plaatselijk OCMW en de wijkinspecteur. Gezien de dochter er toch nog regelmatig vertoeft, brengt huurster de Vlaamse Ombudsdienst op de hoogte. De Mandel zet alles op alles om huurfraude tegen te gaan, echter de middelen zijn beperkt om maatregelen tegen inwonende personen te nemen. Bovendien laat wetgeving toe dat personen tijdelijk intrekken. Een gesprek aangaan met de verschillende partners in het verhaal bleek uiteindelijk mogelijk.

#### 8.8.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME

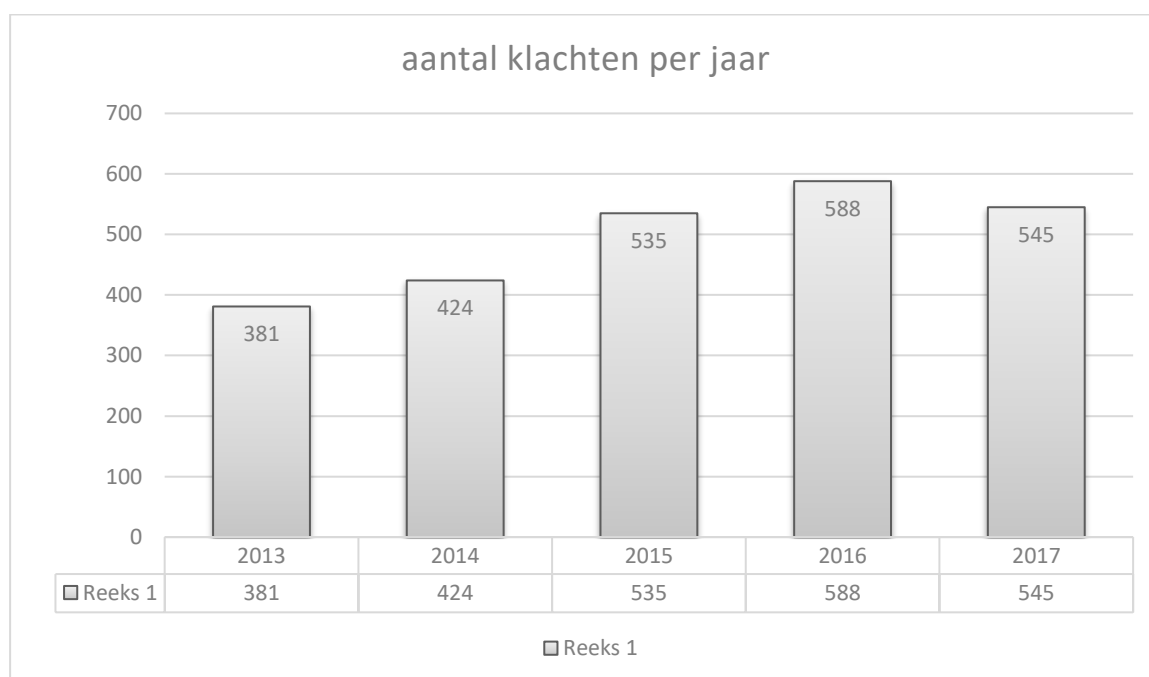


## 8.8.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID,..)

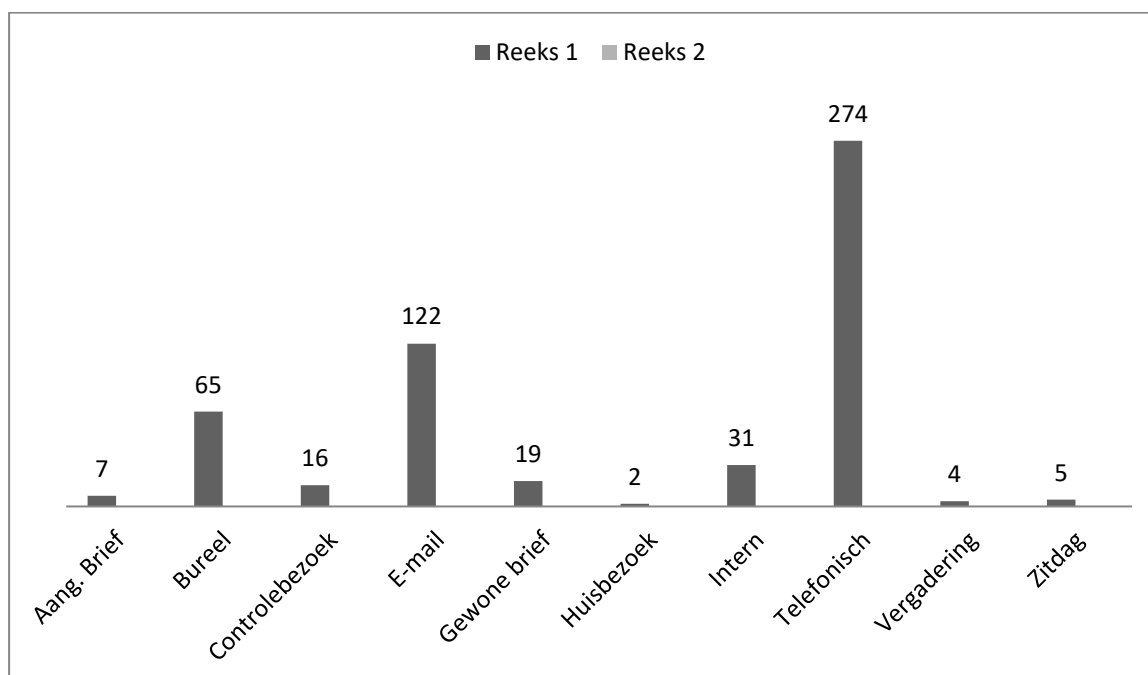
Regelmatig melden huurders klachten over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Tweezijdig. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een 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 2017 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 aanklampend en richt zich tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en de mogelijkheden van de huurder. Door de intensieve CAW-woonbegeleiding kan zeker gewerkt worden aan de oorzaken van de problemen en kan er heel vaak een uithuiszetting vermeden worden. Echter de laatste jaren wordt De Mandel geconfronteerd met wachtlijsten bij het CAW, wat de stap naar uithuiszetting op zijn beurt onvermijdelijk in de hand werkt. Bij de aangemelde dossiers ikv preventie uithuiszetting is een snelle opstart van een dossier noodzakelijk om een uithuiszetting te vermijden. De Mandel trok aan de alarmbel en kaartte de lange wachtlijsten aan bij het CAW.

In 2017 werden 545 nieuwe klachten geregistreerd. In vergelijking met vorige jaren stellen we voor het eerst sinds lang vast dat het aantal nieuw geregistreerde klachten terug wat gedaald is. Hier bovenop werden nog 130 klachten uit 2016 verder opgevolgd in 2017. In totaal werden dus 675 klachten behandeld in 2017, dit komt ongeveer overeen met het aantal behandelde klachten in 2016, nl. 681. 291 van deze behandelde klachten speelt zich af in een appartementsgebouw



### 8.8.2.1 MELDINGEN VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



### 8.8.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE

Van de 545 geregistreeerde klachten handelen 89 klachten over huurfraude. In 11 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. Hiervoor werkt De Mandel samen met het Agentschap Wonen, Afdeling Toezicht, om verbruiken op te vragen. Dossiers over onwettige bijwoners zijn nog moeilijker te behandelen. Bij meldingen plant de dienst Verhuring een gesprek met huurder, 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.

### 8.8.2.3 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 (456), waar dus geen sprake is van huurfraude.

#### 8.8.2.3.1 SOORTEN HINDER

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	115	25,22%
Lawaai + reuk + bedreiging	17	3,73%
Geweld/bedreiging	24	5,26%

Soort hinder	Aantal	Percentages
Pesterijen	89	19,52%
Schade	34	7,46%
Reuk + vuilnis	165	36,18%
Andere	12	2,63%

#### 8.8.2.4 DOORVERWIJZEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2017 werden 17 nieuwe dossiers aangemeld bij het CAW. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning. Om uithuiszettingen te vermijden meldt De Mandel de laatste jaren meer dossiers aan bij het CAW. In het verleden is gebleken dat een snelle opvolging door het CAW van cruciaal belang is om een uithuiszetting te voorkomen. Door de intensieve CAW-woonbegeleiding kan gewerkt worden aan de oorzaak van de problemen en kan er bijgevolg een uithuiszetting vermeden worden. Echter door de toename van aanmeldingen bij CAW Centraal-West-Vlaanderen wordt De Mandel geconfronteerd met wachtlijsten, wat de stap naar uithuiszetting op zijn beurt onvermijdelijk in de hand werkt. Bij de aangemelde dossiers ikv preventie uithuiszetting is een snelle opstart van een dossier noodzakelijk om een uithuiszetting te vermijden. In 2017 meldde De Mandel 16 dossiers aan bij CAW Centraal-West-Vlaanderen waar een dringende nood was aan aanklappende begeleiding. Bij 11 dossiers kon een uithuiszetting vermeden worden, dankzij de intensieve CAW-woonbegeleiding. Echter bij 4 van deze 16 dossiers werd het huurcontract noodgedwongen stopgezet of is de uithuiszettingsprocedure lopende. Een snelle contactname met de sociale huurder door het CAW op moment dat de uithuiszetting dreigt, is van uiterst belang om een uithuiszetting te voorkomen. Slechts 1 dossier kon in 2017 onmiddellijk na de aanmelding opgenomen worden, 7 dossiers werden opgestart na een wachttijd van 1 maand, 3 dossiers doorliepen een wachttijd van meer dan 2 maanden en 1 dossier kon pas opgestart worden na 4 maanden. In dit dossier loopt momenteel ook de uithuiszettingsprocedure. Eén dossier werd na 1 maand door De Mandel on-hold gezet, gezien huurder in het buitenland verblijft voor onbepaalde tijd. In november en december 2017 werden nog 3 dossiers aangemeld, die nog niet opgestart waren op 31/12/2017.

In 13 gevallen stelde De Mandel ernstige verwaarlozing van de woning vast. De woonbegeleiding van het CAW was in deze gevallen aanklappend en richtte zich tot het ondersteunen en trainen van de woonvaardigheden. In bepaalde gevallen installeerde het CAW bijkomende hulp, zodat ook op lange termijn een verwaarlozing van de woning voorkomen kan worden.

In de overige 4 dossiers schakelde De Mandel het CAW in om huurders te begeleiden in hun gedrag. 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 2 van de dossiers sprak de vrederechter reeds een vonnis tot uithuiszetting uit.

In 2017 werden in totaal 30 dossier in behandeling genomen, waarvan 16 begeleidingen doorheen het jaar stopgezet werden:

- 10 dossiers werden positief afgerond.
- Helaas overleed een huurder plots.
- In 2 dossiers werd de uithuiszettingsprocedure opgestart omwille van leefbaarheidsproblemen en sprak de vrederechter reeds een vonnis tot uithuiszetting uit.
- In 1 dossier werd de uithuiszettingsprocedure opgestart omwille van achterstal.
- Een ander dossier werd on-hold gezet, gezien huurder voor lange en onbepaalde periode in het buitenland verbleef. Hier startte De Mandel een procedure ikv niet-bewoning.
- In een laatste dossier rond slecht onderhoud werd de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden, gezien huurder niet langer gedomicilieerd was op adres van de sociale huurwoning.

2017 werd afgesloten met 14 op te volgen dossiers door het CAW.

Een overzicht van begeleidingen in 2017:

Gemeente	Reden	Aanmelding	Einde	Duurtijd	Eindevaluatie
Beveren	Slecht onderhoud	14-10-2016			
Beveren	Slecht onderhoud	4-10-2017			
Diksmuide	Slecht onderhoud	6-1-2016	08/03/2017	14 mndn	Overleden
Hooglede	Slecht onderhoud	12-2-2016	29/08/2017	16 mndn	Positief
Hooglede	Slecht onderhoud	24-10-2016			
Hooglede	Start huurcontract	15-12-2016	25/08/2017	8 mndn	Positief
Koekelare	Slecht onderhoud	15-06-2017			
Langemark	Slecht onderhoud	30-11-2017			
Lichtervelde	Burenhinder	24-05-2017			
Meulebeke	Slecht onderhoud	21-11-2016	11/12/2017	13 mndn	Positief
Meulebeke	Burenhinder	23-2-2017	20/09/2017	7 mndn	Uitgezet
Meulebeke	Slecht onderhoud	20-12-2017			
Moorslede	Slecht onderhoud	26-2-2016	07/11/2017	21 mndn	Positief
Moorslede	Slecht onderhoud	8-09-2017			
Oekene	Slecht onderhoud	29-08-2017	21/09/2017	1 maand	On-hold
Oostnieuwkerke	Burenhinder	24-05-2017			
Poperinge	Slecht onderhoud	20-1-2017			
Poperinge	Slecht onderhoud	4-05-2017			
Roeselare	Slecht onderhoud	20-6-2016	13/12/2017	18 mndn	Positief
Roeselare	Slecht onderhoud	22-6-2016	22/11/2017	17 mndn	Positief
Roeselare	Slecht onderhoud	14-9-2016	20/10/2017	13 mndn	Positief
Roeselare	Slecht onderhoud	11-10-2016	26/10/2017	12 mndn	Positief
Roeselare	Slecht onderhoud	9-1-2017			
Roeselare	Burenhinder	20-2-2017	05/09/2017	7 mndn	Uitgezet
Roeselare	Slecht onderhoud	30-08-2017			
Roeselare	Slecht onderhoud	11-10-2017	07/12/2017	2 mndn	Ontbinding v.rechtswege
Torhout	Burenhinder	3-11-2015	23/02/2017	15 mndn	Positief
Westrozebeke	Slecht onderhoud	14-12-2017			
Zarren	Slecht onderhoud	7-11-2016	21/09/2017	10 mndn	Positief
Zonnebeke	Slecht onderhoud	22-3-2017	12/07/2017	4 mndn	Lopende procedure

## 8.9 TWEEZIJDIG

### 8.9.1 HUURDERSADVIESRAAD

#### 8.9.1.1 ADVIES 2017

De huurdersadviesraad koos er in 2017 voor om het thema verhuisbegeleiding te bestuderen. Ondanks het goede visitatierapport en de heel goede beoordeling op sociaal beleid stelde de visitatiecommissie immers dat er nog mogelijkheden zijn om de werking te verbeteren. In het visitatieverslag opperde de visitatiecommissie om een verhuisbegeleidingsplan op te maken voor huurders die verplicht muteren. Om tot een standpuntbepaling te komen werd het thema in 5 bijeenkomsten bediscussieerd. In een verkennende fase werd aandacht besteed aan de analyse van het thema. Hierbij bekeek de huurdersadviesraad hoe De Mandel communiceerde met de huurders die verplicht moeten verhuizen.

Daarnaast ging men gluren bij de burens en werd studie gemaakt van het verhuisbegeleidingsplan van Woonpunt Mechelen, De Ark uit Turnhout en Nieuw Dak uit Genk. Met deze info in de hand stelden de leden van de huurdersadviesraad zich in de plaats van een huurder die verplicht moest verhuizen. Dit gebeurde aan de hand van een tijdslijn. Door heel praktisch te werken met een tijdslijn, kwam de huurdersadviesraad tot concrete vragen en werd de discussie verder opengetrokken. Vanuit deze

discussie werd een vragenlijst opgesteld voor huurders die in 2016 verplicht verhuisden. De huurdersadviesraad was van mening dat de vragenlijsten ingevuld moesten worden door een huisbezoek te plannen bij de huurders thuis. Door in gesprek te gaan met huurders die het proces net doorlopen hebben, kon beter ingeschat worden waar de nood precies ligt. De vragenlijst werd ingevuld door 7 van de 16 huurders die in 2016 verplicht verhuisden. Een huurster die de vragenlijst ook ingevuld had, lichtte haar verhaal toe tijdens een bijeenkomst van de huurdersadviesraad. Het verslag van deze ervaringsdeskundigen werd in detail doornomen, wat de belangrijkste basis tot het ontstaan van het advies vormde. Het nieuwe verhuisbegeleidingsplan zal begin 2018 in voege treden voor huurders die verplicht moeten verhuizen in kader van de herbouwplanning of de verkoopplanning.

### 8.9.1.2 BIJEENKOMSTEN

13 februari

- Verhuisbegeleidingsplan
  - Hoe pakken andere huisvestingsmaatschappijen dit aan?
  - Opmaak bevraging voor huurders die in 2016 verplicht verhuisden.
- Klachten rond poetsen gemeenschappelijke delen.

29 maart

- Bespreking antwoord raad van bestuur advies 2016 – reglement van inwendige orde.
- Verhuisbegeleidingsplan – bespreking resultaten bevraging
- Voorbereiding Daguitstap

29 mei

- Daguitstap Gistel – Kennismaking werking buurthuis en 2 wijken van WoonWel.



20 juni

- Voor de nieuwe leden: totstandkoming HAR en doelstellingen
- Verhuisbegeleidingsplan: getuigenis van huurder die muteerde en resultaten bevraging
- Evaluatie daguitstap Gistel

27 september

- Goedkeuren advies Verhuisbegeleidingsplan
- Voorbereiding toelichting VIVAS-bewonerscongres
- Voorbereiding Thema 2018

18 november

- Bewonerscongres VIVAS - Toelichting door Hanne Mistiaen en Annick Rassalle

### 8.9.1.3 LEDEN 2017

In 2017 ging het 9<sup>e</sup> werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 19 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, Bello Bozena, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Degraeve Gilbert, Desloover Christelle, Desmet Freddy, D'Haeyere Rosa, Hermy Frank, Huyghe Ludo, Lepoutre Roger, Pattist Anita, Rassalle Annick, Rydlewski Patrick, Van Gelder Wilfried, Viaene Kelly, Vandevoorde Lucien, Verhaegen Hortense.

In 2017 namen we met spijt afscheid van Vandevoorde Lucien, die overleed aan een ziekte. Vanuit De Mandel herinneren we Lucien als iemand die positief in het leven stond en steeds actief mee op zoek ging naar een goede oplossing voor alle partijen.



## 8.9.2 HET INFORMATIEBELEID

In 2017 werd de 14<sup>e</sup> 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. In 2017 zaten veel zittende huurders met vragen rond de wetwijzigingen in het Kaderbesluit Sociale Huur, daar speelde de informatiebrochure vanzelfsprekend op in. Daarnaast kwamen ook de meer traditionele onderwerpen naar voor die alle huurders aanbelangen.

In 2017 werd een presentatiemap van De Mandel ontworpen. Nieuwe huurders krijgen hun officiële documenten mee in een verzorgde map met logo en contactgegevens van De Mandel en foto's van diverse projecten. De presentatiemap wordt ook intern gebruikt door personeelsleden.

## 8.9.3 MELDPUNTEN

### 8.9.3.1 WERKING

De laatste jaren bleef het aanbod aan appartementen binnen De Mandel 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 10 maart

- Evaluatie zoutbedeling, emmertjes,
- Evaluatie poetschema's
- Afvalbeheer in appartementsgebouwen
- Overlopen nieuw reglement van inwendige orde

Vrijdag 7 juli

- Evaluatie infoborden
- Ontgroenen gemeenschappelijke delen
- Nieuws uit de appartementen

Vrijdag 20 oktober

- Info en uitnodiging VIVAS-bewonerscongres
- Beste praktijkprijs
- Nieuwe onderhoudscontracten lift
- Evaluatie dienst Tweezijdig – nieuwe medewerker

### 8.9.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

In 2017 waren 30 meldpunten actief in verschillende appartementencomplexen, nl.:

GEMEENTE	Meldpunt	Gebouw
Dadizele	Rosez Philip	Kapelleveld
Emelgem	Arthur Van Goethem	Prinsessestraat 'oud klooster'
Emelgem	Desmet Julien	Prinsessestraat 75-77
Houthulst	Casier Noel	Broeders Xaverianenstraat
Kortemark	Dhoop Herna	Markt
Lichtervelde	Bourgeois Sophie	Statiestraat
Meulebeke	Defour Paul	Zeveneiken 29
Meulebeke	Verholle Godelieve	Pittemstraat
Poperinge	Faes Uriel	Gr. Vramboutplein
Poperinge	Mareel Machteld	Engelstraat/Gasthuisstraat
Roeselare	Adyns Monique	Brugsesteenweg
Roeselare	Brouckaert Marian	Kokelaarstraat
Roeselare	Callewaert Luc	H. Consciencestraat
Roeselare	Craeymeersch Marleen	Meensesteenweg
Roeselare	Dedeurwaerder José	Mandellaan
Roeselare	Dereux Lina	Wortelstraat
Roeselare	Feys Norbert	St-Elooisplein
Roeselare	Giordo Maité	Collievijverpark
Roeselare	Lapeire Chris	Rumbeeksesteenweg
Roeselare	Lefevere Emiel	Ardooiesteeweg
Roeselare	Phlypo Marnik	Kattenstraat
Roeselare	Vandelanotte Robert	Mgr. Eugeen Laridonstraat
Roeselare	Vandewaetere Noël	Mgr. Eugeen Laridonstraat
Roeselare	Vanhulle Johan	St-Amandsstraat
Roeselare	Verbrugghe Marc	O.L.Vrouwestraat
Rumbeke	Demeyere Jo	Knokuilstraat
Rumbeke	Stragier Marc	Zeger Maelfaitstraat
Rumbeke	Vanzielegheem Omer	St-Rochusstraat
Staden	Vermeersch Paul	De Carninstraat
Torhout	Descheemaecker Erik	Lichterveldestraat

In de loop van 2017 namen 5 nieuwe meldpunten de verantwoordelijkheid op om op te treden als tussenpersoon voor De Mandel en de andere bewoners van het appartementsgebouw. Na het overlijden van Vandevoorde Lucien nam Machteld Mareel de taak over van Lucien Vandevoorde. Vandelanotte Robert en Vandewaetere Noël vormen een team als meldpunt voor de nieuwe appartementsgebouwen op de site "Licht en Ruimte" in Roeselare. Philip Rosez is het meldpunt voor de nieuwe appartementsgebouwen op het Kapelleveld in Dadizele en Arthur Van Goethem voor de nieuwe appartementen van het "Oude Klooster" in Emelgem.

## 8.9.4 BEWONERSVERGADERING

### 8.9.4.1 BEWONERSVERGADERING NIEUWE APPARTEMENTSGEBOUWEN

Begin 2017 werden geen grote appartementsgebouwen opgeleverd, waardoor de infovergaderingen voor nieuwe bewoners even on-hold stonden. Eind 2017 stonden wel 3 bewonersvergaderingen gepland in januari 2018. De bewonersvergaderingen zijn afhankelijk van de momenten, waarop een project opgeleverd wordt en worden pas georganiseerd als bijna alle appartementen bewoond zijn.



#### 8.9.4.2 TUINHIER OP LICHT EN RUIMTE

In 2017 trok De Mandel het traject met Tuinhier op de site “Licht en Ruimte” in Roeselare. Deze samenwerking vond zijn oorsprong in hoge huurlasten voor het groenonderhoud die de bewoners er betaalden. Bij ontwerpfase vermijdt De Mandel dergelijke kosten voor huurders steeds zoveel mogelijk. Echter dit project kocht De Mandel in december 2015 aan in afgewerkte staat met de groene vlakte achter het gebouw. Om de huurlasten voor groenonderhoud te drukken zocht De Mandel naar een goede en nuttige bestemming voor de groene zone achter het appartementsgebouw. Met Tuinhier vond De Mandel een goede partner die van de ruimte een volkstuinpark zal maken, waar huurders en kopers van De Mandel een volkstuintje kunnen huren via vzw Tuinhier.

Door de samenwerking met Tuinhier ontstaat een win-win-situatie. Het belangrijkste is dat het moestuinproject een financieel voordeel zal opleveren voor de bewoners. De huurlasten voor het onderhoud van de groenzone zal vanaf 2018 met 2/3 zakken. Daarnaast kan er door de volkstuintjes gewerkt worden aan de sociale cohesie tussen de huurders en de kopers op de site Licht en Ruimte. Het samenwerkingsproject met Tuinhier gaat immers niet over tuinieren alleen, maar heeft ook als opzet eenzaamheid en uitsluiting tegen te gaan, solidariteit tussen burens onderling te creëren, mensen met dezelfde interesse samen te brengen,...

Bewoners werden hiervan op de hoogte gebracht via een tweede infovergadering op 17/08/2017. Op deze infovergadering was zowel stad Roeselare, vzw Tuinhier, als De Mandel vertegenwoordigd

#### 8.9.4.3 TOVERTUIN

In 2017 werkte De Mandel mee aan de opstart van “Tovertuin in je buurt”. Met dit project wil stad Roeselare kwetsbare gezinnen met kinderen tussen 0 en 3 jaar stimuleren om te participeren in de maatschappij en wil men via de ouders de ontwikkelingskansen van de kinderen van bij het begin verhogen.

De rol van De Mandel bestond er vooral in om de locatie mee te bepalen waar het project kon plaatsvinden. In 2017 werd de Tovertuin georganiseerd in Krottegem, de Meiboomweik en de Godelievewijk. Eind 2017 werd het project afgerond en geëvalueerd. “Tovertuin in je buurt” wordt in 2018 verder gezet in 1 bepaalde buurt.

#### 8.9.4.4 MAANDELIJKSE BIJEENKOMSTEN 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. 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 2017 versterkte Bello Bozena het team vanuit De Mandel samen met Erna De Clerck en Hortense Verhaegen.

Op het bewonerscongres van VIVAS op 18/11/2017 werd de werking van de huurdersadviesraad en de werking met de meldpunten uiteengezet door Hanne Mistiaen en Annick Rassalle.







# FINANCIEEL



## 9 FINANCIËEL

### 9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

#### 9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2016 EN 31.12.2017

	2017	2016
Gebouwen	€ 377.877.762,66	€ 360.176.658,19
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 19.239.460,67	€ 18.152.022,13
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.613.665,10	€ 4.606.142,13
Installaties centrale verwarming	€ 16.469.922,33	€ 15.885.750,51
Liften	€ 2.144.379,03	€ 1.852.707,53
WATERVERWARMERS	€ 764.446,81	€ 763.862,40
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.408.077,38	€ 1.301.142,83
Overige zakelijke rechten op gronden	€ 300.000,00	€ 300.000,00
SUBTOTAAL	€ 422.929.545,88	€ 403.150.117,61
Afschrijvingen	-€ 101.647.227,54	-€ 91.825.207,71
SUBTOTAAL	€ 321.282.318,34	€ 311.324.909,91
Onbebouwde gronden	€ 16.776.682,40	€ 19.189.290,64
Bebouwde gronden	€ 46.614.938,60	€ 45.600.607,31
TOTALE BOEKWAARDE	€ 384.673.939,34	€ 376.114.807,86

#### 9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde woningen bedraagt € 13.590.871,47 (€ 17.347.101,83 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 60 projecten, goed voor +/- 750 woonegelegenheden :

Roeselare St Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 761.891,53
Diksmuide Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 22.401,43
Staden St Jansstraat – 16 appartementen	€ 332.648,72
Gits Koolskampstraat 17 w nieuwbouw	€ 134.373,46
Diksmuide Graanstraat 24 w nieuwbouw	€ 291,36
Oudenburg Ettelgemsestraat 34 sen.app 4 woningen nieuwbouw	€ 154.942,04
Lichtervelde Statiestraat De Hoop – 9 appartementen nieuwbouw	€ 138.339,54
Torhout Pastoriestraat Don Bosco – 25 app + 5 nieuwbouw	€ 74.122,61
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	€ 46.826,31
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	€ 335.425,15
Torhout Schavelare Lijsterstraat Zwaluwstraat 23 woningen renovatie	€ 3.106.913,25
Gits Bruggesteenvweg Stationsstraat – 14 huurappartementen	€ 843.095,12
Hoogdele Kleine Stadenstraat 20 huurwoningen	€ 19.963,47
Staden Sint-Jansstraat 16 (sloop)	€ 25.677,60
Moorslede Passendaalsestraat 8 huurwoningen	€ 110.022,47
Houthulst Sint-Hubertuswijk fase II 7 huurwoningen (renovatie)	€ 12.501,61

Koekelare Stationsstraat – 5 huurappartementen en nieuwbouw	€ 611.053,76
Diksmuide Tuinwijk fase 2 – 12 huurappartementen	€ 58.116,22
Roeselare Ardooisestwg Mandellaan fase IV – 44 assistentiewoningen	€ 43.609,58
Zonnebeke Ieperstraat 119 – 11 huurwoningen (nieuwbouw)	€ 29.446,97
Roeselare Collievijverpark fase III – 10 huurwoningen (sloop)	€ 6.241,63
Roeselare St Elooisplein – 5 huurwoningen (sloop)	€ 22.227,40
Oostvleteren Woestenstraat – 10 huurwoningen	€ 50.042,16
Torhout, koer Vanthuyne – 5 huurwoningen (sloop)	€ 30.233,59
Poperinge H.Permeklein fase I – 7 huurwoningen	€ 50.607,69
Poperinge Proones – 18 huurappartementen	€ 100.383,84
Poperinge Henri Permekeplein fase II – 6 huurw + 4 huurapp	€ 66.083,52
Ardooie, Tulpenstraat fase II 8 hrw (vervangingsbouw)	€ 3.799,52
Dadizele Begoniaan 8 huurwoningen	€ 725.677,32
Diksmuide Lange Veldstraat Schependomstraat – 24 w vervangingsbouw	€ 61.366,68
Koekelare Tuinwijk fase III – 5 huurwoningen vervangingsbouw	€ 15.006,30
Langemark Wilgenlaan Eikenlaan – fase 1 – 14 w vervangingsbouw	€ 31.701,32
Poperinge Bloemenstraat Klaverweg – 11 huurwoningen verv.bouw	€ 28.506,80
Torhout, Sterstraat/Komeetstraat 15 hrw (vervangingsbouw)	€ 290,10
Ardooie, Tulpenstraat 8 hrw (vervangingsbouw)	€ 63.077,29
Dadizele Begoniaan Menenstraat – 25 woningen renovatie	€ 331.651,30
Rollegem Kapelle Tulpenstraat – 16 woningen renovatie	€ 934.815,79
Poperinge Boomgaardstraat – 12 huurwoningen nieuwbouw	€ 744.956,82
Klerken Sint-Laurentiusstraat – 6 huurwoningen nieuwbouw	€ 90.931,07
Beveren Groothofstraat renovatie 207 woningen	€ 513.825,41
Poelkapelle, Schiethoek fase I 26 hrw (nieuwbouw)	€ 40.295,46
Poperinge, Kruidenstraat/Netelweg 21 hrw + 11 garages	€ 4.859,67
Roeselare, Kapelle-Kwartel-Schaaphof-Torteldreef 19 hrw (verv.bouw)	€ 6.722,97
Boezinge Bloemendale renovatie daken 6 woningen	€ 8.133,50
Koekelare Tuinwijk fase III – 4 huurwoningen (sloop)	€ 18.318,11
Handzame Lindenlaan 10 hrw (vervangingsbouw)	€ 16.828,95
Roeselare Oostnieuwkerkesteenweg 13 huurappartementen (nieuwbouw)	€ 1.271.426,11
Beselare Kerkplein 8 huurappartementen (sloop & verv.bouw)	€ 889.991,79
Langemark Poelkapellestraat 8 hrapp (vervangingsbouw)	€ 1.218,34
Ledegem Cardijnlaan/Oostlaan 8 hrw (vervangingsbouw)	€ 4.150,71
Hoogdele Klauwaert-Kerel-Knapenstraat 9 hrw (vervangingsbouw)	€ 3.035,21
Ichtegem Engelstraat 66 10 hrw + 10 hrapp (nieuwbouw)	€ 1.164,83
Koekelare Sterrestraat 6 hrapp (sloop + nieuwbouw)	€ 1.279,83
Dadizele renovatie 24 huurwoningen	€ 10.427,19
Boezinge Ichtegem Rumbekke renovatie schrijnwerk 91 woningen	€ 32.219,89
Poperinge Dadizele Rollegem-Kapelle renovatie cv	€ 116.276,03
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 13.590.871,47</b>

### 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 Gentsestraat – 22 koopwoningen	€ 884.094,41
Emelgem Prinsessestraat – 6 koopwoningen	€ 187.687,64
Gits Stationsstraat – 11 koopappartementen	€ 626.034,53
Hoogdele Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 6.684,54
Zonnebeke Guido Gezellelaan – 6 koopwoningen	€ 146.168,86
Roeselare Collievijverpark fase 3 – 7 koopwoningen	€ 14.445,00
Oostrozebeke Palingstraat fase 2 – 11 koopwoningen	€ 485.088,10
Roeselare St Elooisplein – 8 koopwoningen	€ 23.163,36
Oostvleteren Woestenstraat – 10 koopwoningen	€ 41.548,84

Poperinge Proones – 7 koopwoningen	€ 32.369,23
Koekelare Stationsstraat – 3 koopwoningen	€ 293.449,11
Izegem Wallemotesstraat – 2 koopwoningen	€ 137.005,96
Diksmuide Lange Veldstraat – 5 koopwoningen	€ 9.788,45
Roeselare Kan.Duboisstraat – 11 koopwoningen	€ 713.057,23
Poelkapelle Schiethoek fase 1 – 9 koopwoningen	€ 9.331,73
Ooigem Bavikhoofsestraat – 4 koopappartementen	€ 2.280,48
Zonnebeke Roeselarestraat – 6 koopwoningen	€ 6.455,00
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 3.688.641,58</b>

#### 9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

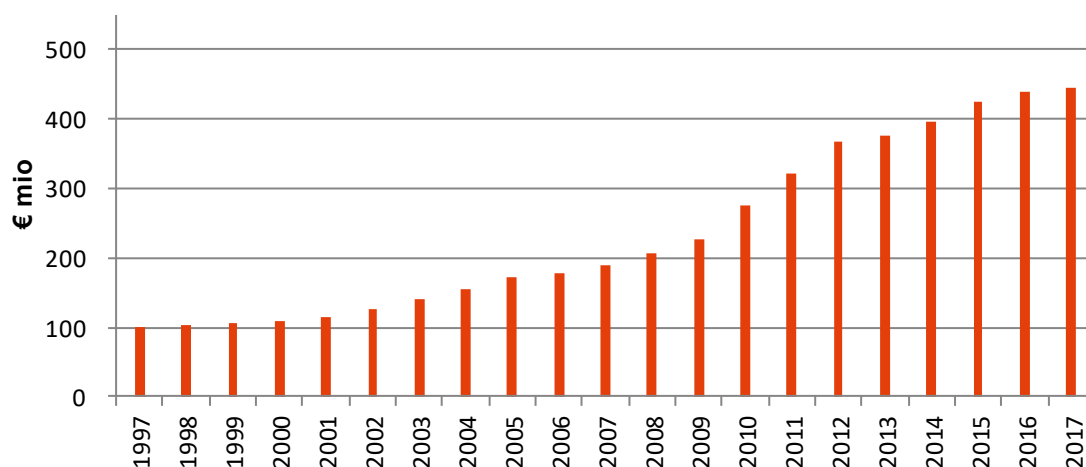
Dadizele Kapelleveld fase 2 – 12 koopwoningen	€ 445.620,97
Wielsbeke Spaanderstraat – 4 koopwoningen	€ 156.885,33
Zonnebeke Ter Berken – 2 koopwoningen	€ 172.317,02
Roeselare Bruaenstraat 2 b – 15 koopwoningen weder ingekochte koopwoningen	€ 328.216,69 € 507.846,63
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.610.886,64</b>

## 9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1997- 2017

---

Jaar	Balanstotaal
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	€ 438.030.081,08
2017	€ 444.506.789,88

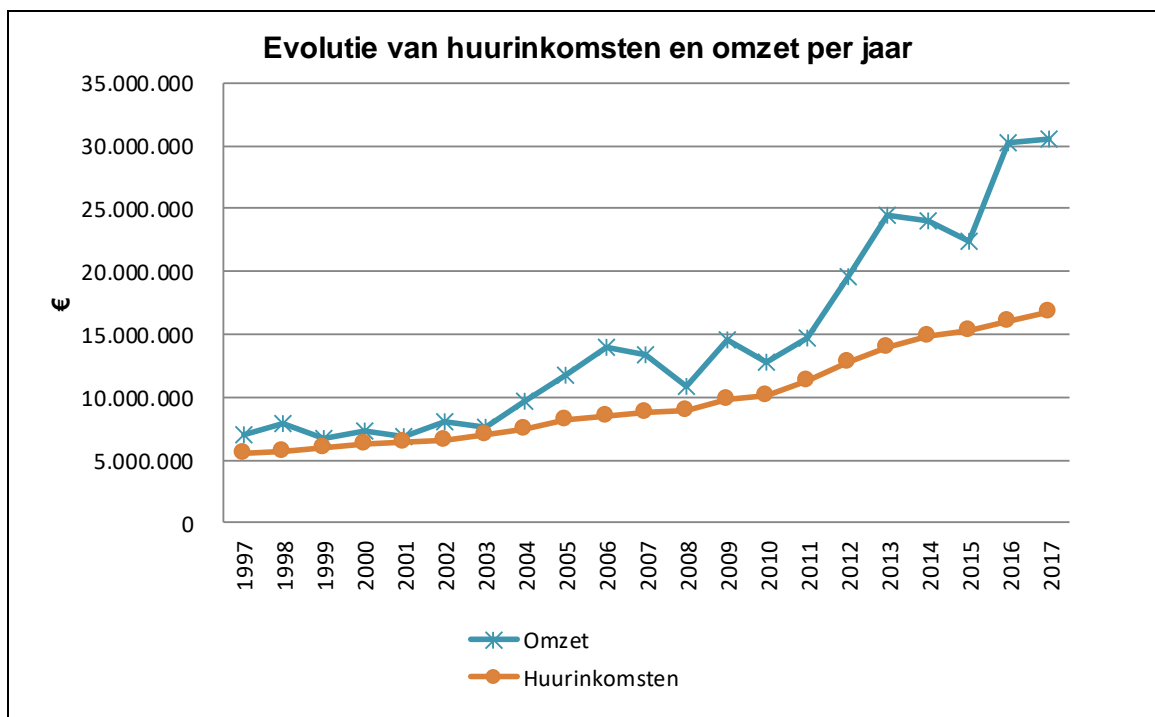
## Evolutie balanstotaal



### 9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1997-2017

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
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
2017	€ 30.481.967,11	€ 16.818.020,76





## 9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2017

Het resultaat van het boekjaar 2017 bedraagt € 1.146.953,61. Net als vorig jaar toont de jaarrekening van De Mandel opnieuw een positief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
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
2014	€ 2.629.326,58
2015	€ 1.856.772,41
2016	€ 2.269.426,09

Jaar	Euro
2017	€ 1.146.953,61

#### 9.4.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2016	2017	2017 tov 2016
<b>UITGAVEN</b>			
Handelsgoederen (60)	€ 11.077.483,00	€ 11.252.854,85	€ 175.371,85
Diensten en diverse goederen (61)	€ 2.837.484,17	€ 3.383.535,39	€ 546.051,22
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€ 2.586.669,05	€ 2.539.283,45	-€ 47.385,60
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€ 9.555.573,01	€ 10.832.362,85	€ 1.276.789,84
Andere bedrijfskosten (64)	€ 1.676.110,15	€ 1.779.206,33	€ 103.096,18
Financiële kosten (65)	€ 4.870.398,34	€ 5.003.129,39	€ 132.731,05
Uitzonderlijke kosten (66)	€ 547.208,22	€ 197.960,42	-€ 349.247,80
<b>INKOMSTEN</b>			
Omzet (70)	€ 30.255.703,30	€ 30.481.967,11	€ 226.263,81
Geactiveerde interne productie (72)	€ 230.099,17	€ 184.603,63	-€ 45.495,54
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€ 1.443.177,20	€ 1.186.724,96	-€ 256.452,24
Financiële opbrengsten (75)	€ 2.776.648,30	€ 3.314.327,61	€ 537.679,31
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€ 2.471.863,24	€ 3.334.402,91	€ 862.539,67

##### 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 2017 verkocht De Mandel 64 (+2 weder ingekochte) sociale koopwoningen tegenover 63 (+5 weder ingekochte) in 2016.

##### 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 stijging in de aanwervingskosten personeel, onderhoud en herstel van verhuurde woningen (algemeen onderhoud, onderhoud cv, onderhoud gemene delen appartementen)

We ontvingen in 2017 de afrekening van de beheersvergoeding voor de jaren 2016 waardoor er een aanzienlijke daling is in deze rubriek.

##### 9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Bij de arbeiders is er een kleine daling in de personeelskost.

##### 9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

Stijging door de toename van onze materiële vaste activa. In 2017 werden ongeveer 160 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 21 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 26.700 euro.

Er werd 54.000 euro toegevoegd aan de voorziening voor groot onderhoud.  
Er werd een terugname gedaan van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van bijna 60.000 euro.

#### **9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN**

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Een stijging in 2017 door de toename van ons patrimonium. Verder werd een minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (59.685 euro).

#### **9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN**

De intresten verbonden aan schulden stegen met 130.000 euro en er werden enkel nog intercalaire intresten geactiveerd voor koopprojecten.

#### **9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN**

In 2017 werden 155.000 euro uitzonderlijke afschrijvingen geboekt en was er een minderwaarde van 41.000 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 huuropbrengsten van 762.000 euro door toename van het patrimonium.

#### **9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE**

Lichte daling die te verklaren is door een afname van de toezichtkosten (één werftoezichter minder).

#### **9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

Deze categorie omvat o.a. huursubsidies en tegemoetkomingen Domus Flandria (daling), vergoeding leningen VMSW (stijging), recuperatie van kosten (lichte stijging), vergoeding voortijdige verkopen (daling), schadevergoeding verzekeringsmaatschappijen (daling), regularisatie onroerende voorheffing (stijging).

#### **9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

Stijging van ongeveer 537.000 euro. Voor een deel te wijten aan een stijging van de intresten op de gewone rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 18.000 euro. Daarnaast is er een stijging van de interestsubsidies van de nieuwe FS3-leningen van 520.000 euro.

#### 9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

Stijging van 860.000 euro. In de loop van 2017 werden 30 huurwoningen verkocht (21 openbaar en 9 aan zittende huurder) tegenover 19 huurwoningen in 2016. Dit verklaart meteen de stijging van de uitzonderlijke opbrengsten.



# ALGEMENE VERGADERING



## 10 ALGEMENE VERGADERING

De dagorde bepaalt volgende punten:

### 10.1 GELDIGHED 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 **24 april 2018 om 18.00 uur**.

### 10.2 GOEDKEUREN JAARVERSLAG

---

Het jaarverslag over de werkzaamheden tijdens het dienstjaar 2017, 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 2017, worden ter goedkeuring voorgelegd.

### 10.4 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

---

De heer Jan Degryse, vertegenwoordiger van de CVBA Vandelanotte Bedrijfsrevisoren met zetel te Kortrijk, zal het verslag voorlezen over de controle gedaan over het jaar 2017.

### 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 2017.

### 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 2017.

## **10.7 AANKOOP AANDELEN DE MANDEL**

---

In 2017 hebben geen personen verzocht om aandelen van De Mandel te kopen.

## **10.8 ONTSLAG AANDEELHOUDERS – TERUG INKOPEN AANDELEN**

---

In 2017 hebben geen personen verzocht om de aandelen van De Mandel, die ze als aandeelhouder bezitten, terug door De Mandel te laten inkopen.

## **10.9 OVERDRACHT VAN AANDELEN**

---

Ingevolge het overlijden van aandeelhouder mevrouw Demeyere- Van Eecke Anne-marie heeft de raad van bestuur gunstig advies verleend op vraag van de erfgenamen om de 251 aandelen over te dragen op mevrouw Marie-Chantal Demeyere, Visserij 63 te Gent. Bijgevolg wordt mevrouw Marie-Chantal Demeyere aandeelhouder ter vervanging van wijlen mevrouw Demeyere- Van Eecke Anne-marie.

Ingevolge het overlijden van aandeelhouder mevrouw Lefere Gudrun heeft de raad van bestuur gunstig advies verleend op vraag van de erfgenamen om de 130 aandelen over te dragen op de heer Hendrik Gheeraert, Hippoliet Spilleboudreef 4 bus 8 te Gits, en die reeds aandeelhouder is van 150 aandelen. Bijgevolg wordt de heer Hendrik Gheeraert aandeelhouder van 280 aandelen in totaal.

## **10.10 MELDEN VERGOEDINGEN AAN COMMISSARIS BUITEN MANDAAT**

---

In 2017 werden geen bijkomende vergoedingen betaald aan CVBA Vandelanotte bedrijfsrevisoren buiten het mandaat van commissaris.

## **10.11 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 Gorik Dochy als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
De heer Gilbert Decloedt als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
Mevrouw Michèle Hostekint als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare  
De heer Norbert Sagaert als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
Mevrouw Sybille Vandeputte 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 2023:

De heer Gorik Dochy als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders



De heer Gilbert Decloedt als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
Mevrouw Michèle Hostekint als vertegenwoordiger voor de stad Roeselare  
De heer Norbert Sagaert als vertegenwoordiger voor de private aandeelhouders  
Mevrouw Sybille Vandeputte 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

## **10.12 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT**

---

### **10.12.1 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.

### **10.12.2 DOORLOOPTIJD PROJECTEN**

De doorlooptijd van een aantal projecten sleept 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 jaren te wensen over. De VMSW startte in dit kader in 2017 met een proefproject in West-Vlaanderen om bouw-en infrastructuurdossiers beter op elkaar af te stemmen. Na 1 jaar zal het project geëvalueerd worden.

Verder trad op 1 juni 2016 het laatste luik van het Onroerenderfgoeddecreet 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 wegeenis, het risico dat de bouwvergunning van het bouwproject vervalt omdat we de bouwwerken niet op tijd kunnen starten.

### 10.12.3 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, meerbepaald:

- 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.

Nieuwe projecten worden door het wegvallen van de subsidies 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 (20% koop – 80% huur).

## 10.13 CORPORATE GOVERNANCE

---

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance ( transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid ).

In 2017 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 58.360,05 (tegenover € 57.579,88 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 4.742,64 (tegenover € 5.206,83 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.

## **10.14 INDEXATIE ZITPENNINGEN BESTUURSLEDEN**

---

Overeenkomstig artikel 23 van de statuten mag aan de bestuurders een zitpenning worden toegekend waarvan het bedrag door de Algemene Vergadering wordt vastgesteld. De Algemene Vergadering besliste in de vergadering van 24 april 2006 om de zitpenningen te bepalen op 171,17 euro, zowel voor de vergaderingen van de raad van bestuur als voor de vergaderingen van het directiecomité. Deze bedragen werden sedertdien niet geïndexeerd.

De raad van bestuur adviseerde in de vergadering van 26 maart 2013 tot de Algemene Vergadering om de zitpenningen jaarlijks te indexeren met 2% vanaf 1 januari 2014.

De Algemene Vergadering ging hiermee akkoord in de vergadering van 23 april 2013.

Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het agentschap Inspectie RWO dat de Algemene Vergadering, in uitvoering van en verwijzend naar de genomen beslissing, jaarlijks het geïndexeerde bedrag goedkeurt.

Vanaf 1 januari 2018 wordt een zitpenning van 188,98 euro per vergadering uitgekeerd.

Vanaf 1 januari 2019 zal er een zitpenning van 192,76 euro per vergadering uitgekeerd worden.





# VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB



# UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 10 APRIL 2018

### 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 2017 wordt er voor een bedrag van € 1.915,75 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 2017 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 2017 werd een bedrag van € 3.383.535,39 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.539.283,45.

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenaabeele  
Directeur







# BIJLAGEN



## **BIJLAGEN:**

### **11.1      VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP**

---



