

# INHOUDSTAFEL



# INHOUDSTAFEL

<b>INHOUDSTAFEL .....</b>	<b>3</b>
<b>0. AFKORTINGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>I. DE MANDEL: WEGWIJS.....</b>	<b>19</b>
1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL .....	19
1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL .....	20
1.3 RAAD VAN BESTUUR EN DIRECTIECOMITÉ OP 31 DECEMBER 2019.....	21
1.3.1 Directiecomité op 31 december 2019.....	21
1.3.2 Leden raad van bestuur op 31 december 2019 .....	22
1.4 AANDEELHOUDERS.....	23
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....	26
1.5.1 In vennootschappen.....	26
1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis.....	26
1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk.....	26
1.5.2.1 VVH.....	26
1.5.2.2 VLEM.....	26
1.5.2.3 SVK regio Roeselare.....	27
1.5.2.4 Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne – Diksmuide .....	27
1.5.3 In OCMW-verenigingen.....	27
1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....	27
1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI).....	27
1.5.4 In andere.....	27
1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen .....	27
1.5.4.2 Lokaal Woonoverleg.....	27
<b>2 BOUWACTIVITEITEN .....</b>	<b>31</b>
2.1 OPLEVERINGEN .....	31
2.1.1 Definitieve opleveringen .....	31
2.1.1.1 Dadizele (Moorslede), Kapelleveld - 8 huurwoningen, 21 huurappartementen, 12 koopwoningen (nieuwbouw).....	31
2.1.1.2 Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	31
2.1.1.3 Koekelare, Stationsstraat - 5 huurappartementen, 3 koopwoningen, 8 garages (nieuwbouw).....	31
2.1.1.4 Torhout, Lijsterstraat / Zwaluwstraat / Kanariestraat / Koekoekstraat - 23 huurwoningen (vervangingsbouw).....	31
2.1.1.5 Poperinge, Bellestraat - 11 huurwoningen, 2 huurappartementen.....	31
2.1.1.6 Izegem, Wallemotestraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw) .....	31
2.1.1.7 Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....	32
2.1.1.8 Moorslede, Camille Coolsstraat - 13 koopwoningen (nieuwbouw).....	32
2.1.1.9 Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 11 koopwoningen (nieuwbouw) .....	32
2.1.1.10 Dadizele (Moorslede), Begonialaan - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	32
2.1.2 Voorlopige opleveringen.....	32
2.1.2.1 Klerken (Houthulst), Sint-Laurentiusstraat - 6 huurwoningen (nieuwbouw).....	33
2.1.2.2 Langemark (Langemark-Poelkapelle), Wilgenlaan / Eikenlaan - 8 huurwoningen (sloop).....	33
2.1.2.3 Zonnebeke, Roeselarestreet - Rijkswachtkazerne (sloop) .....	33
2.1.2.4 Poperinge, Henri Permekeplein - 7 huurwoningen (nieuwbouw) .....	33
2.1.2.5 Poperinge, Henri Permekeplein - 6 huurwoningen, 4 huurappartementen (nieuwbouw).....	33
2.1.2.6 Moorslede, Passendaalsestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw) .....	34
2.1.2.7 Ardoie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw) .....	34
2.1.2.8 Lichtervelde, Statiestraat - 5 huurappartementen (nieuwbouw) .....	34
2.1.2.9 Roeselare, Honzebroekstraat - hoeve (sloop).....	34
2.1.3 Opleveringen infrastructuur.....	35

2.2	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2019 .....	35
2.2.1	Ardoorie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	35
2.2.2	Handzame (Kortemark), Lindenlaan - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	36
2.2.3	Hooglede, Klauwaertstraat / Kerelstraat / Knappenstraat - 9 huurwoningen (vervangingsbouw).....	36
2.2.4	Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 7 huurwoningen (vervangingsbouw).....	37
2.2.5	Koekelare, Tuinwijk / insteekweg - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	37
2.2.6	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Poelkapellestraat - 8 huurappartementen (vervangingsbouw).....	38
2.2.7	Moorslede, Gentsestraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	38
2.2.8	Ooigem (Wielsbeke), Bavikhoofsestraat - 4 koopappartementen (nieuwbouw).....	39
2.2.9	Oostvleteren (Vleteren), Woestenstraat / Edmond Devloostraat - 10 huurwoningen, 10 koopwoningen, 10 garages (nieuwbouw).....	39
2.2.10	Oudenburg, Bellerochelaan / Ettelgemsestraat - 4 huurwoningen, 34 huurappartementen (nieuwbouw).....	40
2.2.11	Poperinge, Bloemenstraat/Klaverweg - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....	40
2.2.12	Poperinge, Bommelbilk - 18 huurappartementen, 7 koopwoningen, 21 garages (nieuwbouw).....	41
2.2.13	Roeselare, Sint-Elooisplein / Kasteelstraat - 62 huurappartementen, 8 koopwoningen (vervangingsbouw) .....	41
2.2.14	Zonnebeke, Ieperstraat - 11 huurappartementen, 11 garages (nieuwbouw).....	42
2.3	INFRASTRUCTUURWERKEN IN EIGEN BEHEER IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2019 .....	42
2.3.1	Koekelare, Tuinwijk / insteekweg en Moorslede, Camille Coolsstraat.....	42
2.3.2	Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....	43
2.4	AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN.....	43
2.4.1	Ardoorie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....	44
2.4.2	Diksmuide, Galopstraat - 22 huurappartementen, 18 garages (nieuwbouw).....	44
2.4.3	Diksmuide, Hippodroomstraat / Jozef Vanden Weghestraat - 16 huurwoningen (nieuwbouw).....	44
2.4.4	Diksmuide, Schependomstraat / Lange Veldstraat - 11 huurwoningen, 15 huurappartementen, 5 koopwoningen (vervangingsbouw).....	44
2.4.5	Hooglede, Klauwaertstraat / Kerelstraat / Knappenstraat - 9 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
2.4.6	Koekelare, Tuinwijk / insteekweg - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
2.4.7	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Poelkapellestraat - 8 huurappartementen (vervangingsbouw).....	45
2.4.8	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Wilgenlaan / Berkenlaan - 8 koopwoningen (vervangingsbouw).....	45
2.4.9	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Wilgenlaan / Eikenlaan - 14 huurwoningen (vervangingsbouw).....	45
2.4.10	Ledegem, Cardijnlaan / Oostlaan - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	46
2.4.11	Moorslede, Gentsestraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	46
2.4.12	Ooigem (Wielsbeke), Bavikhoofsestraat - 4 koopappartementen (nieuwbouw).....	46
2.4.13	Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg - 21 huurwoningen, 12 garages.....	46
2.4.14	Roeselare, Grote-Bassinstraat / Kattenstraat - 26 huurwoningen (sloop).....	46
2.4.15	Roeselare, Honzebroekstraat (sloop).....	46
2.4.16	Roeselare, Kapelleweg / Kwarteldreef / Schaaphofweg / Torteldreef - 20 huurwoningen (vervangingsbouw).....	47
2.4.17	Torhout, Pastoriestraat - 5 huurwoningen, 25 huurappartementen (nieuwbouw).....	47
2.5	PROJECTEN IN VOORBEREIDING .....	47
2.5.1	Ardoorie, Tulpenstraat (fase 2).....	47
2.5.2	Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....	47
2.5.3	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2).....	48
2.5.4	Diksmuide, Lange Veldstraat/Schependomstraat (fase 1).....	48

2.5.5	Diksmuide, Bolderstraat/Finnentropstraat (fase 2).....	49
2.5.6	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	49
2.5.7	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	50
2.5.8	Handzame, Lindenlaan.....	50
2.5.9	Hooglede, Klauwaertstraat/Kerelstraat en Knapenstraat.....	50
2.5.10	Hooglede (Sleihage), Diksmuidsesteenweg.....	51
2.5.11	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	51
2.5.12	Houthulst, Sint-Hubertusstraat.....	52
2.5.13	Ichtegem, Engelstraat 17-19.....	52
2.5.14	Ichtegem, Engelstraat 66.....	52
2.5.15	Koekelare, Sterrestraat.....	53
2.5.16	Koekelare, Tuinwijk (fase 3).....	53
2.5.17	Kortemark, Ichtegemstraat.....	53
2.5.18	Langemark, Poelkapellestraat 38-40.....	54
2.5.19	Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....	54
2.5.20	Langemark, Wilgenlaan / Berkenlaan.....	55
2.5.21	Ledegem, Cardijnlaan / Oostlaan.....	55
2.5.22	Lichtervelde, Cardynlaan / Pastoor Denyslaan.....	55
2.5.23	Lichtervelde, Stegenakker.....	56
2.5.24	Merkem, Stationsstraat.....	56
2.5.25	Meulebeke, Mandellaan / Gezellelaan.....	56
2.5.26	Moorslede, Dr. Vander Stichelelaan.....	56
2.5.27	Moorslede, Gentsestraat.....	56
2.5.28	Ooigem, Bavikhoofsestraat.....	57
2.5.29	Oost-Vleteren, H. Deberghstraat.....	57
2.5.30	Oudenburg, Narcissen-, Violieren- en Madeliefjesstraat.....	57
2.5.31	Poelkapelle, Schiethoek – fase 1 en 2.....	58
2.5.32	Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg.....	58
2.5.33	Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg.....	59
2.5.34	Poperinge, Masterplan Bellewijk.....	60
2.5.35	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	60
2.5.36	Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koorstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3).....	61
2.5.37	Roeselare, Grote Bassinstraat / Kattenstraat.....	61
2.5.38	Roeselare, Honzebrouckstraat/Gitsestraat.....	62
2.5.39	Roeselare, Kapelleweg, Kwarteldreef, Schaaphofweg en Torteldreef (Beekkwartier fase 1).....	63
2.5.40	Roeselare, Diswegel, Kwarteldreef (Beekkwartier fase 2).....	63
2.5.41	Roeselare, Vissersstraat.....	63
2.5.42	Rumbeke, Ange Angillisstraat, Mgr. De Haerstraat, Jozef Delbaerestraat.....	63
2.5.43	Rumbeke, Koerswijk.....	63
2.5.44	Torhout, Elbestraat.....	64
2.5.45	Torhout, Elbestraat / Seinestraat.....	64
2.5.46	Torhout, Koer Vanthuyne.....	65
2.5.47	Torhout, Komeetstraat / Sterstraat.....	66
2.5.48	Torhout, Pastoriestraat.....	66
2.5.49	Woumen, Iepersteenweg / Steenmolenbeekwegel.....	67

2.5.50	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)	67
2.6	GRONDEN	68
2.6.1	Stopgezette verwervingsdossiers	68
2.6.1.1	Handzame, Eikenlaan	68
2.6.1.2	Ichtegem, Engelstraat 15-17	68
2.6.1.3	Oudenburg, Zandvoordestraat 73-75	68
2.6.1.4	Sleihage (Hooglede), leperstraat	69
2.6.1.5	Torhout, Putstraat 7	69
2.6.2	Verwerving van gronden	69
2.6.2.1	Ardoorie, Brugstraat 22	69
2.6.2.2	Ardoorie, Tulpenstraat fase 2	69
2.6.2.3	Diksmuide, Tuinwijk – fase I en II	69
2.6.2.4	Ichtegem, Engelstraat 17 en 19	70
2.6.2.5	Langemark, Poelkapellestraat 38-40	70
2.6.2.6	Rumbeke, Maria's Linde	71
2.6.2.7	Zarren, Staatsbaan 251	71
2.6.2.8	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)	71
2.6.3	Verwervingsdossiers in voorbereiding	71
2.6.4	Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel	72
2.6.4.1	Verkoop grond met erfdienstbaarheid van toegang en aanleg en onderhoud ondergrondse leidingen elektriciteitscabine, gelegen Langemark-Poelkapelle, Verkaveling Schiethoek	72
2.6.4.2	Verkoop grond voor een nieuwe elektriciteitscabine, gelegen Lichtervelde, Felix Timmermanslaan	72
2.6.5	Verkoop tuingronden aan naastliggende eigenaar	73
2.6.5.1	Moorslede, Passendaalsestraat – Recht van uitweg en verkoop achtergrond	73
2.6.5.2	Roeselare, Herentalslaan 2	73
2.6.5.3	Roeselare, Sparstraat 49	73
2.6.6	Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein	73
2.6.6.1	Ardoorie, Eekhoutstraat	73
2.6.6.2	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld	74
2.6.6.3	Houthulst, Zuid-Torhoutstraat	74
2.6.6.4	Koekelare, Tuinwijk fase I en 2	74
2.6.6.5	Meulebeke, Kasteelstraat - Zeveneiken	74
2.6.6.6	Poperinge, Bellestraat/Tuinweg	74
2.6.6.7	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg - Verffabriek	74
2.6.6.8	Rumbeke, Knokuilstraat	75
2.6.6.9	Rumbeke, Zeger maelfaitstraat	75
2.6.6.10	Rumbeke, Zeger maelfaitstraat	75
2.6.6.11	Watou, Douvieweg	75
2.6.7	Ruiling van goederen	75
2.6.7.1	Beselare, Kerkplein	75
2.6.7.2	Diksmuide, Schependomstraat	76
2.6.7.3	Langemark, Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan	76
2.6.7.4	Poperinge, Bellewijk	76
2.6.7.5	Poperinge, Kruidenstraat en Netelweg	77
2.6.8	Inventarisatie van restgronden	77
<b>3</b>	<b>GEBOUWENBEHEER</b>	<b>81</b>
3.1	ALGEMEEN	81
3.2	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	81
3.2.1	De opdeling	81
3.2.2	Dagelijks onderhoud en herstellingen	81
3.2.3	Het preventief onderhoud en herstellingen	82
3.2.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen	82
3.2.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen	82
3.2.3.1.2	Vervangen van cv-ketels	82
3.2.3.2	Onderhoud liften	83
3.2.3.3	Onderhoudsschilderwerken	83

3.2.3.3.1	Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2019 .....	83
3.2.3.3.2	Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers .....	84
3.2.3.3.2.1	Buitenschilderwerken in Kachtem, Nieuwkapelle, Oostnieuwkerke, Poelkapelle en Poperinge ..	84
3.2.3.4	Groenonderhoud .....	84
3.2.3.5	Onderhoud gemene delen van appartementen .....	85
3.2.4	Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis .....	85
3.2.5	Planmatig onderhoud en herstellingen .....	86
3.2.5.1	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Esen .....	87
3.2.5.2	Renovatie schrijnwerk van woningen te Ledegem, Hooglede en Diksmuide.....	87
3.2.5.3	Renovatie van het schrijnwerk van woningen te Diksmuide, Esen en Klerken .....	87
3.2.5.4	Voorzien van dakisolatie bij woningen te diksmuide en Klerken.....	88
3.2.5.5	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Langemark .....	88
3.2.5.6	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Torhout.....	88
3.2.5.7	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Poperinge.....	88
3.2.5.8	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Oekene.....	88
3.2.5.9	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Rumbekke en Roeselare.....	88
3.2.5.10	Voorzien van dakisolatie bij woningen te Ardooi, Diksmuide en West-Vleteren.....	89
3.3	BEHEER VAN DE MELDINGEN EN WERKOPDRACHTEN.....	89
3.3.1	De melding .....	89
3.3.1.1	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2019 zonder de planmatige werkopdrachten .....	89
3.3.1.2	Grafische voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2019 zonder de planmatige werkopdrachten .....	89
3.3.2	De werkopdracht.....	90
3.3.2.1	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2019 zonder de planmatige werkopdrachten .....	90
3.3.2.2	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand, zonder de planmatige, in 2019 .....	91
3.3.3	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....	91
3.3.4	Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten .....	91
3.3.5	Werkopdrachten in eigen beheer .....	92
3.3.6	Werkopdrachten per aannemer .....	92
3.4	VEILIGHEID .....	93
3.4.1	Brandveiligheid.....	93
3.4.1.1	Plaatsen en onderhouden van rookmelders in de huurwoningen.....	93
3.4.1.2	Brandmeldcentrales .....	93
3.4.1.3	Brandblustoestellen en haspels.....	93
3.4.1.4	Signalisatie en evacuatieplannen .....	93
3.4.1.5	Opleiding gebruik brandblustoestellen .....	93
3.4.2	Keuringen en nazichten.....	94
3.4.2.1	Periodieke keuring liften.....	94
3.4.2.2	Raamovereenkomst voor de periodieke keuring van huishoudelijke elektrische installaties .....	94
3.5	VERANDERINGSWERKEN .....	94
3.6	VERZEKERINGEN.....	94
3.6.1	Numerieke voorstelling van het totaal aantal schadedossiers per maand in 2019.....	95
3.6.2	Grafische voorstelling van het aantal schadedossiers per maand in 2019.....	95
3.6.3	Numerieke voorstelling van het totaal aantal verschillende schadedossiers in 2019.....	96
3.6.4	Grafische voorstelling van het aantal verschillende schadedossiers in 2019.....	96
3.7	DATABEHEER .....	96
3.7.1	Algemeen.....	96
3.7.2	Oorsprong en definitie woningkenmerken .....	97
3.7.3	Verzamelen en leveren van de gegevens.....	97
3.7.4	Huurschatter .....	97

3.7.5	Bijhouden van de gegevens .....	98
3.7.6	Energiecorrectie.....	98
<b>4</b>	<b>KREDIETVERLENING .....</b>	<b>101</b>
4.1	SOCIALE LENINGEN .....	101
4.1.1	Algemeen.....	101
4.1.2	FSMA – erkenning als kredietbemiddelaar/verbonden agent.....	102
4.1.3	VMSW – aangepaste werking .....	102
4.2	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....	102
4.2.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1989 tot en met 2019 .....	103
4.2.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag .....	104
4.2.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1989 tot en met 2019 .....	105
4.2.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	106
4.3	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN) .....	106
4.3.1	koopwoningen Emelgem.....	106
4.3.2	koopwoningen Gits.....	106
4.3.3	koopwoningen Izegem .....	106
4.3.4	koopwoningen Oostrozebeke .....	106
4.3.5	koopwoningen Roeselare .....	106
4.3.6	koopwoningen Roeselare .....	106
4.3.7	koopwoningen Tieltse Bouwmaatschappij.....	106
4.3.8	Verkoop van wederingekochte koopwoningen.....	106
4.3.8.1	Roeselare, Veldstraat 64 .....	107
4.3.9	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	107
<b>5</b>	<b>VERKOOP .....</b>	<b>111</b>
5.1	VERKOOP KOOPWONINGEN.....	111
5.1.1	Het overdrachtenbesluit.....	111
5.1.2	Verkoop sociale koopwoningen .....	112
5.1.2.1	Izegem – Wallemotestraat – 2 koopwoningen .....	113
5.1.2.2	Roeselare- oostnieuwkerkestwg/kan.duboisstr. – 11 koopwoningen .....	113
5.1.2.3	Oostrozebeke - palingstraat/meiklokjesstraat – 11 koopwoningen.....	113
5.1.2.4	Roeselare – St. Anne en Jutestraat – 13 koopwoningen.....	113
5.1.2.5	Gits – Kruiskalsijdestraat – 11 koopappartementen en 6 carports .....	114
5.1.2.6	Emelgem – Nonnenstraat – 6 koopwoningen.....	114
5.1.3	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen .....	115
5.1.3.1	Roeselare, Veldstraat 64 .....	115
5.1.4	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1988 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	116
5.1.5	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	118
5.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....	120
5.2.1	Detail verkoop huurwoningen .....	120
5.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 2002 (per gemeente).....	121
5.3	VERKOOP SOCIALE KAVELS .....	122
5.4	WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE .....	123
<b>6</b>	<b>VERHURING.....</b>	<b>127</b>
6.1	HET PATRIMONIUM.....	127



6.1.1	<i>Evolutie van woningen en appartementen in aantal</i>	127
6.1.2	<i>Evolutie van woningen volgens type</i>	128
6.1.3	<i>Evolutie van appartementen volgens type</i>	128
6.2	SOCIALE VERHURING	128
6.2.1	<i>de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit sociale huur</i>	128
6.2.2	<i>Woningen in beheer</i>	130
6.2.3	<i>Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten</i>	130
6.2.4	<i>De huurprijsberekening 2019</i>	130
6.2.5	<i>De inkomens van de huurders</i>	133
6.2.6	<i>Gezinskorting</i>	135
6.2.7	<i>Huurachterstallen</i>	135
6.2.7.1	<i>Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders</i>	135
6.2.7.2	<i>Verwittiging van OCMW</i>	136
6.2.7.3	<i>Aanpak 2019</i>	136
6.2.7.4	<i>Collectieve en boedelschuld</i>	137
6.2.7.5	<i>Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen- evolutie ten opzichte van de te betalen huur</i>	137
6.2.7.6	<i>Zittende huurders met achterstal – resultaten van de aanpak in 2019</i>	140
6.2.7.7	<i>Uithuiszetting</i>	141
6.2.7.7.1	<i>Uithuiszetting op basis van art. 98 §3 ° Vlaamse wooncode</i>	142
6.2.7.7.2	<i>Uithuiszetting door ontbinding van de huurovereenkomst door de Vrederechter</i>	143
6.2.7.7.3	<i>Ontbinding van rechtswege</i>	144
6.2.7.7.3.1	<i>Ontbinding van rechtswege door overlijden van de laatste overblijvende huurder Cat A/B</i>	144
6.2.7.7.3.2	<i>Ontbinding van rechtswege door overlijden van laatst overblijvende huurder Cat A/B waar een huurder Cat C overblijft</i>	144
6.2.7.8	<i>Samenwerkingsverbanden</i>	144
6.2.8	<i>Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar</i>	145
6.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL	145
6.4	HANDELSHUUR	146
6.5	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING	147
6.6	LEEGSTAND	147
6.6.1	<i>Vroeger verhuurde woningen/appartementen die op 31 december 2019 tijdelijk leegstaan</i>	147
6.6.2	<i>Handelsruimtes die op 31 december 2019 tijdelijk leegstaan</i>	148
6.6.3	<i>Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden</i>	148
6.6.4	<i>Onverhuurbare woningen te slopen en te herbouwen</i>	148
6.6.5	<i>Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente</i>	149
6.6.6	<i>Woningen/appartementen voor het eerst verhuurbaar en die op 31 december 2018 nog niet verhuurd zijn</i>	150
6.7	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK	150
6.8	DIVERSE STATISTIEKEN	150
6.8.1	<i>Aantal vrijgekomen woningen sedert 2000 (mutaties niet inbegrepen)</i>	150
6.8.2	<i>Toewijzing van vrijgekomen bestaande en voor het eerst verhuurbare woningen</i>	151
6.8.2.1	<i>Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en voor het eerst verhuurbare woningen)</i>	152
6.8.2.2	<i>Evolutie van het aantal toewijzingen van vrijgekomen en nieuwe woningen</i>	153
6.8.3	<i>Bezetting van de woningen</i>	153
6.8.3.1	<i>Bezetting volgens gezinsgrootte</i>	154
6.8.3.2	<i>Bezetting volgens gezinstype</i>	154
6.8.4	<i>Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW</i>	154
6.8.4.1	<i>Garantstelling door OCMW op 31 december 2018</i>	154

6.8.5	Huurwaarborgen – afbetalingsplan bij De Mandel .....	155
6.9	KANDIDAAT – HUURDERS .....	155
6.9.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	155
6.9.2	Inschrijvingen.....	156
6.9.2.1	Tabel inschrijving kandidaat-huurders 2019.....	156
6.9.3	Toewijzing aan kandidaat-huurders .....	158
6.9.4	Tweejaarlijkse actualisatie .....	158
<b>7</b>	<b>SOCIALE ZAKEN.....</b>	<b>163</b>
7.1	KLACHTENBEHANDELING .....	163
7.1.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet).....	163
7.1.1.1	Aard van de klachten.....	163
7.1.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	165
7.1.2	Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ... ).....	165
7.1.2.1	Aantal brieven en huisbezoeken ikv klachtenbehandeling .....	166
7.1.2.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	167
7.1.2.3	Meldingen huurfraude .....	167
7.1.2.4	Meldingen over hinder .....	168
7.1.3	Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....	168
7.1.4	Uithuiszettingsprocedures.....	170
7.2	VERSNELDE TOEWIJZING .....	171
7.2.1	Toewijzing via het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen .....	171
7.2.2	Versnelde toewijzing voor specifieke doelgroepen buiten regio proef-wonen.....	172
7.3	BEWONERSPARTICIPATIE EN -COMMUNICATIE.....	172
7.3.1	Huurdersadviesraad .....	172
7.3.1.1	Advies 2019.....	172
7.3.1.2	Bijeenkomsten 2019 .....	173
7.3.1.3	Leden 2019.....	173
7.3.2	Samenlevingsopbouw .....	174
7.3.3	Meldpunten .....	174
7.3.3.1	Werking.....	174
7.3.3.2	Actieve Meldpunten.....	175
7.3.3.3	Andere acties in appartementen .....	176
7.3.4	Bewonersvergaderingen.....	178
7.3.5	Bevragingen in 2019.....	178
7.3.5.1	Algemene tevredenheidsmeting.....	178
7.3.5.2	Bevragingen van huurders die verplicht muteerden .....	179
7.3.5.3	Tevredenheidsmeting rond energie .....	179
7.3.6	Het informatiebeleid.....	179
7.3.7	bijeenkomsten bij VIVAS.....	179
<b>8</b>	<b>ORGANISATIE.....</b>	<b>183</b>
8.1	PERSONEEL .....	183
8.1.1	Evolutie in 2019 .....	183
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten .....	183
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten .....	183
8.1.1.3	Tijdelijke tewerkstellingen .....	183
8.1.1.4	Uitzendkrachten .....	183
8.1.2	Personeelssamenstelling op 31/12/2019.....	184
8.1.3	Evolutie personeelsbezetting.....	186

8.1.4	Organogram op 31 december 2019.....	187
8.2	RAAD VAN BESTUUR.....	188
8.3	DIRECTIECOMITÉ.....	188
8.4	WAGENPARK.....	188
8.5	VEILIGHEID EN PREVENTIE.....	189
8.5.1	Opleidingen Preventie.....	189
8.5.2	Arbeidsongevallen in 2019.....	189
8.6	BEREIKBAARHEID.....	190
8.6.1	Loketfunctie.....	190
8.6.2	Zitdagen.....	190
<b>9</b>	<b>FINANCIEEL.....</b>	<b>193</b>
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	193
9.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2018 en 31.12.2019.....	193
9.1.2	Woningen in opbouw.....	193
9.1.3	Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw).....	194
9.1.4	Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt).....	195
9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1999- 2019.....	195
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1999-2019.....	196
9.4	RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2019.....	197
9.4.1	Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken.....	198
9.4.1.1	Handelsgoederen.....	198
9.4.1.2	Diensten en diverse goederen.....	198
9.4.1.3	Bezoldigingen en sociale lasten.....	198
9.4.1.4	Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.....	199
9.4.1.5	Andere bedrijfskosten.....	199
9.4.1.6	Financiële kosten.....	199
9.4.1.7	Uitzonderlijke kosten.....	199
9.4.1.8	Omzet.....	199
9.4.1.9	Geactiveerde interne productie.....	199
9.4.1.10	Andere bedrijfsopbrengsten.....	199
9.4.1.11	Financiële opbrengsten.....	199
9.4.1.12	Uitzonderlijke opbrengsten.....	200
9.5	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT.....	200
9.5.1	Onderhouds- en renovatieplanning.....	200
9.5.2	Doorlooptijd projecten.....	200
9.5.3	Verkoop van koopwoningen.....	201
9.6	CORPORATE GOVERNANCE.....	201
<b>10</b>	<b>BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....</b>	<b>205</b>
<b>BIJLAGEN:</b>	<b>.....</b>	<b>209</b>
10.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....	209
10.2	JAARREKENING 2019.....	211



# AFKORTINGEN



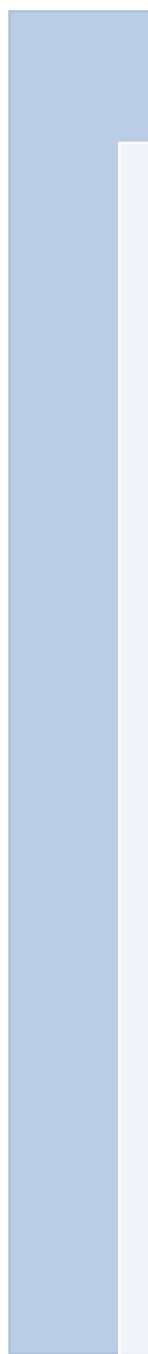
## 0. AFKORTINGEN

<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>BKO:</b>	Buitenschoolse kinderopvang
<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

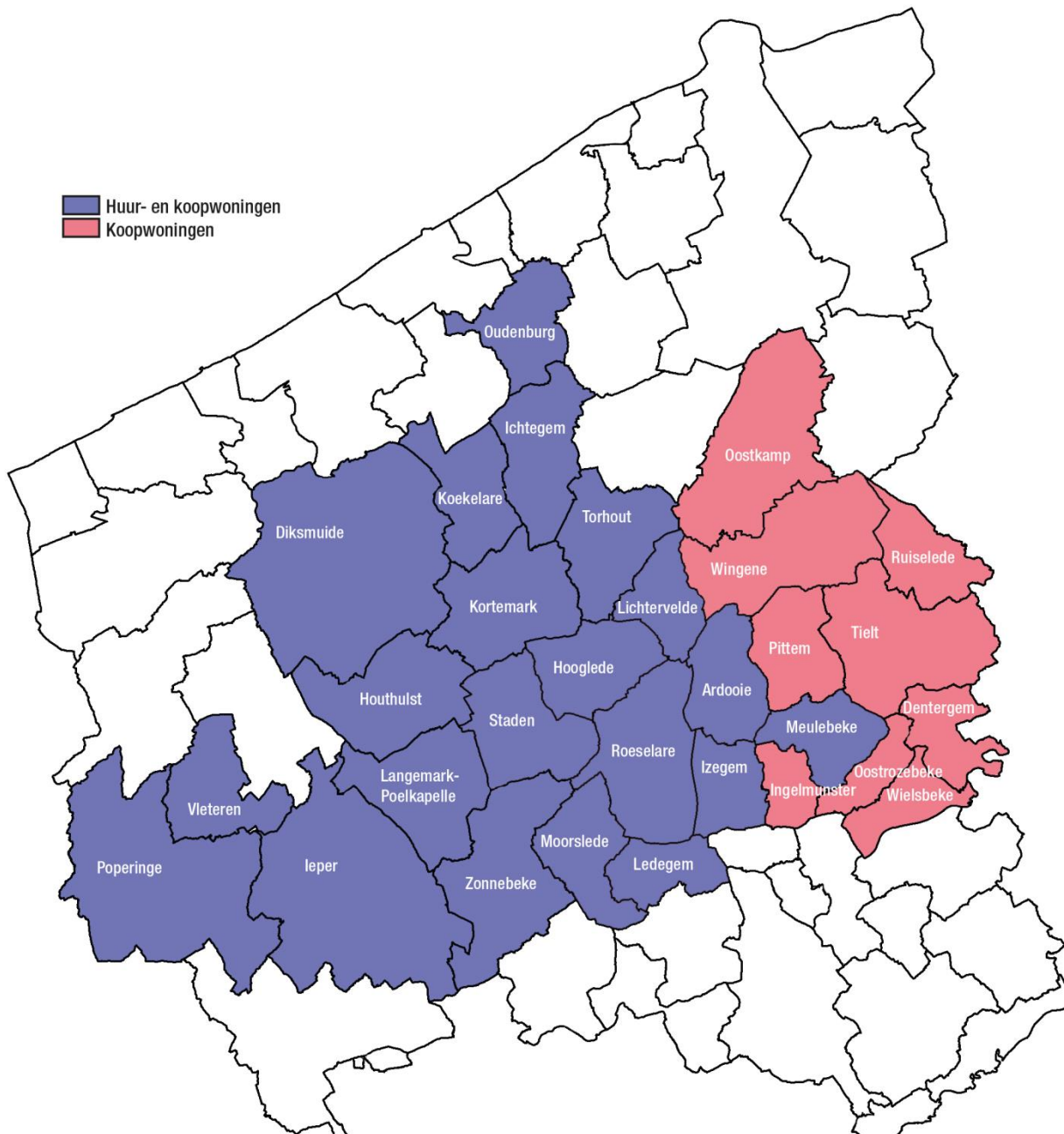




# 1. DE MANDEL: WEGWIJS

## 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 I1077);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-31O);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 91O5I7-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 920519-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200103-1084);
- 27 april 2004 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2004 onder nummer 20040525/076641);
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2005) onder nummer 171794;
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 december 2005 onder nummer 187381 (fusie met 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
- 24 april 2018: venootschap heeft statuten aangepast overeenkomstig artikel 19 en 20 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels mbt de beheeraspecten. Dit Besluit voorziet in een aanpassing van het 'Erkenningsbesluit', meerbepaald gaat het oa over bepalingen over de samenstelling (grootte en de genderdiversiteit) van de raden van bestuur van de SHM's; bekend gemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 1 juni 2018 onder nummer 18085897

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 EN DIRECTIECOMITÉ OP 31 DECEMBER 2019

---

### 1.3.1 DIRECTIECOMITÉ OP 31 DECEMBER 2019



Leden directiecomité van links naar rechts :

- Directielid Jurgen Vanlerberghe - benoemd door de raad van bestuur in de vergadering van 30 april 2019 – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders
- Directeur Stefanie Vandenabeele
- Ondervoorzitter Ria Vanzielegem - benoemd door de raad van bestuur in de vergadering van 30 april 2019 – afgevaardigd voor stad Roeselare
- Voorzitter Daniël Vanpoucke - benoemd door de raad van bestuur in de vergadering van 30 april 2019 – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders



Leden raad van bestuur van links naar rechts :

- Voorzitter Daniël Vanpoucke – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders
- Ondervoorzitter Ria Vanzieleghem – afgevaardigd voor stad Roeselare
- De heer Christof Dejaegher – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders
- De heer Louis Bril – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders
- Directeur Stefanie Vandenabeele
- Mevrouw Greet Muylle- Verhelle – afgevaardigd voor stad Roeselare
- Mevrouw Karline Ramboer – afgevaardigd voor de andere gemeentes
- De heer Stijn Couvreur – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders
- Mevrouw An Vanden Bussche – afgevaardigd voor de andere gemeentes
- Directielid Jurgen Vanlerberghe – afgevaardigd voor de andere aandeelhouders
- Mevrouw Greta Vandeputte – afgevaardigd voor de andere gemeentes
- De heer Paul Dieryckx – afgevaardigd voor de andere gemeentes
- Mevrouw Michèle Hostekint – afgevaardigd voor stad Roeselare
- Mevrouw Loes Vandromme – afgevaardigd voor de andere gemeentes (niet op foto)

Alle bestuursleden zijn gemandateerd tot de Algemene Vergadering van 2025

## 1.4

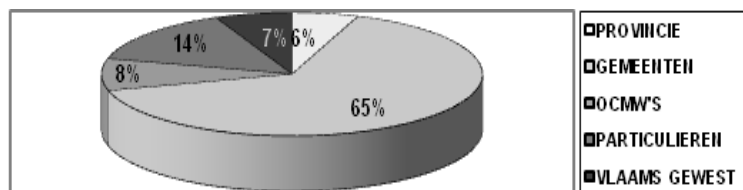
## AANDEELHOUDERS

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 Marie-Chantal	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
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	280	700,00
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	Ghyssel 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
183	Hostekint Michele	40	100,00



NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
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. West Vlaanderen	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 kreeg op 15 februari 2019 een schrijven van NV De Meiboom- Voor Ons Volk met zetel te Izegem, Roeselaarsestraat 118. De Mandel had 4500 aandelen in deze erkende kredietmaatschappij. Op deze aandelen werd een bedrag van 1.859,20 euro (de helft) niet gestort. Dit aandelenpakket kwam neer op 1, 77% van het maatschappelijk kapitaal van deze vennootschap.

De sector van de erkende kredietmaatschappijen is de laatste jaren gekenmerkt door een ingrijpende consolidatiebeweging. Om te verzekeren dat er in de regio een passend aanbod van woonkredieten met gewestwaarborg beschikbaar zou blijven, werden gesprekken aangeknoopt met andere EKM's.

Dit resulteerde in een concreet voorstel in de vorm van een voorwaardelijk bod op de aandelen door Onesto Kredietmaatschappij, de grootste EKM van Vlaanderen, met zetel te Beringen, Graaf van Loonstraat 15/1. Deze EKM wenste door de beoogde samenwerking haar werking te optimaliseren over het gehele Vlaamse grondgebied.

Onesto Kredietmaatschappij bood aan om alle aandelen van De Meiboom – Voor Ons Volk N.V., al dan niet volledig gestort, te kopen.

De bieder bood een prijs van 14,32 euro per volledig gestort aandeel. Voor niet-volledig gestorte aandelen is de overnameprijs per aandeel als volgt: 14,32 euro minus het kapitaal dat niet werd gestort op het aandeel.

Concreet betekende dit dat De Mandel een bedrag van 62.580,80 euro zou ontvangen.

Het bod was onderworpen aan drie opschortende voorwaarden:

1. de bieder is op sluitingsdatum in het bezit van ten minste 75% van het totale aantal aandelen en stemrechten
2. de raad van bestuur van De Meiboom verklaart zich akkoord met de overname van tenminste 75% van de aandelen door de bieder
3. de raad van bestuur van De Meiboom tekent het document “verklaringen en waarborgen” voor akkoord

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 26 februari 2019 om akkoord te gaan met dit bod.

Per schrijven van 29 mei 2019 bevestigde Onesto Kredietmaatschappij, dat de voorwaarden werden vervuld en dat er op 29/5/2019 een bedrag van 62.580,80 euro gestort werd op rekening van De Mandel.

### 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 76 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector verhuring en beheer) zijn aangesloten.

De heer Daniël Vanpoucke, voorzitter van De Mandel, is lid van de raad van bestuur van deze vereniging.

Mevrouw Stefanie Vandenabeele, directeur van De Mandel, zetelt in de themacluster “relaties”.

Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2019 € 16.818,02

#### 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 Ardoie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. Mevrouw Ria Vanzielegem, ondervoorzitter, is lid van de algemene vergadering namens De Mandel.

### 1.5.2.4 REGIONAAL SOCIAAL VERHUURKANTOOR WESTKUST EN VEURNE – DIKSMUIDE

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

## 1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN

### 1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)

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

### 1.5.3.2 HUISVESTINGSDIENST JABBEKE-UDENBURG-GISTEL-ICHTEGEM (JOGI)

Naar analogie van de HRI werd in het Noorden van de Provincie eveneens een regionale Woondienst opgericht. De Mandel is sedert mei 2005 aangesloten bij de Woondienst JOGI. Bestuurder Paul Dieryckx 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 vereniging “West-Vlaamse Bouwmaatschappijen”, Brugstraat 16, 8870 Izegem. Het betreft hier een provinciale organisatie van 19 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema’s te vergaderen. Directeur Stefanie Vandenabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2019 € 255,00

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 2019 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Ardoie									X		X	
Dentergem	X								X			
Diksmuide			X		X					X		
Hooglede				X						X		
Houthulst		X								X		
Ichtegem		X								X		X

Gemeente	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	Okt	nov	dec
Ieper			X			X			X			X
Ingelmunster			X							X		
Izegem			X							X		
Koekelare			X						X			
Kortemark			X			X				X		
Langemark										X	X	
Ledegem			X								X	
Lichtervelde						X						X
Meulebeke			X						X			
Moorslede						X				X		
Oostrozebeke			X							X		
Oudenburg			X							X	X	
Poperinge					X					X		
Roeselare			X		X						X	
Ruiselede						X						X
Staden									X			X
Torhout			X						X			
Vleteren						X				X		
Wielsbeke			X							X		
Wingene						X						X
Zonnebeke										X	X	



# BOUWACTIVITEITEN



## 2 BOUWACTIVITEITEN

### 2.1 OPLEVERINGEN

---

#### 2.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 49 huurappartementen, 50 huurwoningen, 52 koopwoningen en 8 garages definitief opgeleverd.

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

Datum: vrijdag 11 januari 2019  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Bildt Architecten BVBA

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

Datum: vrijdag 1 februari 2019  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Bildt Architecten BVBA

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

Datum: vrijdag 15 februari 2019  
Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

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

Datum: vrijdag 22 maart 2019  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV

##### 2.1.1.5 POPERINGE, BELLESTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 2 HUURAPPARTEMENTEN

Datum: vrijdag 17 mei 2019  
Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

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

Datum: dinsdag 4 juni 2019  
Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

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

Datum: vrijdag 28 juni 2019  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Bossuyt Alain Ingenieur-Architect

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

Datum: woensdag 10 juli 2019  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Verbanck Paul

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

Datum: donderdag 7 november 2019  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Huys Erik Architectenburo BVBA

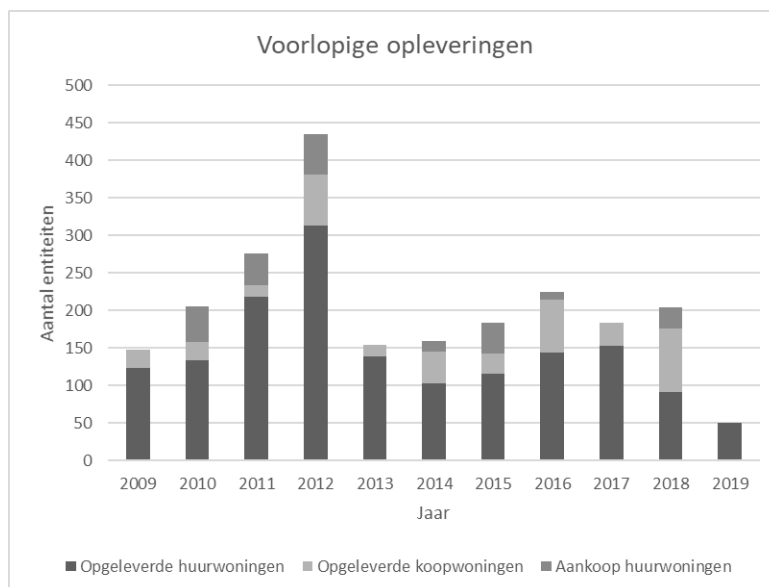
### 2.1.1.10 DADIZELE (MOORSLEDE), BEGONIALAAN - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: donderdag 12 december 2019  
Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Declerck-Daels BVBA

## 2.1.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 27 huurwoningen en 23 huurappartementen voorlopig opgeleverd. 8 huurwoningen, een hoeve en rijkswachtkazerne werden gesloopt.

Van 2 grotere projecten werden in 2019 al 4 huurwoningen en 25 huurappartementen in gebruik genomen maar deze zullen bij de voorlopige opleveringen in 2020 worden vermeld.





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

Datum: dinsdag 22 januari 2019

Aannemer: Deruyck NV

Ontwerper: Projekt-Team BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 753.460,17

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € 5.719,50

VO 5 (minwaarden): € 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 1.500,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 9.500,00

### 2.1.2.2 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), WILGENLAAN / EIKENLAAN - 8 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum: vrijdag 22 februari 2019

Aannemer: Vacomet BVBA

Ontwerper: Projekt-Team BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 15.280,00

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € 0,00

VO 5 (minwaarden): € 0,00

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

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### 2.1.2.3 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT - RIJKSWACHTKAZERNE (SLOOP)

Datum: donderdag 21 maart 2019

Aannemer: Vancoillie - Tanghe BVBA

Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 68.484,09

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € 30.621,09

VO 5 (minwaarden): € 0,00

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

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

### 2.1.2.4 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 7 mei 2019

Aannemer: Damman NV

Ontwerper: Demeyere & Roetyncx BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.020.774,50

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € -67.712,31

VO 5 (minwaarden): € 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 6.000,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

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

Datum: donderdag 16 mei 2019

Aannemer: Damman NV

Ontwerper: Spoor 9 Architecten BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.256.419,84
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -10.038,35
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 9.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

#### 2.1.2.6 MOORSLEDE, PASSEDAALSESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum:	dinsdag 13 augustus 2019
Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.866.119,96
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -1.778,56
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 51.500,00

#### 2.1.2.7 ARDOOIE, TULPENSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	dinsdag 17 september 2019
Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Verstaen Bart Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.212.154,54
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 8.718,38
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 4.000,00

#### 2.1.2.8 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT - 5 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum:	vrijdag 8 november 2019
Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Dedene Rik-Demeyer Ivo TV
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 607.111,60
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -4.286,10
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 17.500,00

#### 2.1.2.9 ROESELARE, HONZEBROEKSTRAAT - HOEVE (SLOOP)

Datum:	donderdag 14 november 2019
Aannemer:	Vacommet BVBA
Ontwerper:	Bildt Architecten BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 12.614,97
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -100,00
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

### 2.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Dadizele	Kapelleveld	Omgevingswerken	VO 12/10/2018
Poperinge	Bellestraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 09/01/2019
Roeselare	Oostnieuwkerkesteenweg	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 21/02/2019
Staden	Grote Veldstraat (De Roker)	Omgevingswerken	VO 27/03/2019
Oudenburg	Ettelgemsestraat / Bellerochelaan	Deel riolering en wegenis	VO 27/05/2019
Lichtervelde	Twee Lindenstraat / Nieuwstraat / Cardijnlaan	Parkzone	VO 21/10/2019
Meulebeke	Bonestraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 07/06/2019
Oostrozebeke	Palingstraat/Meiklokjesstraat – fase II	Omgevingswerken	VO 11/09/2019
Zonnebeke	Langemarkstraat 41	Omgevingswerken	VO 08/11/2019
Gits	Lijsterbesse	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 05/12/2019
Sint-Eloois-Winkel	De Hoogte	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 11/12/2019
Oostnieuwkerke	Engels Hof	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 25/04/2019
Koekelare	Tuinwijk – De Mokker	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 20/06/2019
Zarren	Stadenstraat 5	Infrastructuurwerken	DO 04/09/2019
Sint-Eloois-Winkel	De Hoogte	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken (excl groenaanleg Bunderhof I & II + voetpaden I & II)	DO 11/12/2019

## 2.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2019

Op 31 december 2019 waren de werken van 69 huurwoningen, 153 huurappartementen, 31 koopwoningen en 4 koopappartementen in uitvoering.

### 2.2.1 ARDOOIE, TULPENSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Verstaen Bart Architect
Aanvangsdatum:	dinsdag 1 oktober 2019
Contractuele einddatum:	zondag 13 december 2020
Nieuwe einddatum:	zondag 13 december 2020
Bestelbedrag:	€ 1.019.410,38
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	15 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 109.012,17
Percentage uitgevoerde werken:	11 %



### 2.2.2 **HANDZAME (KORTEMARK), LINDENLAAN - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 18 februari 2019
Contractuele einddatum:	woensdag 1 juli 2020
Nieuwe einddatum:	woensdag 1 juli 2020
Bestelbedrag:	€ 1.560.223,44
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	58 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 692.517,96
Percentage uitgevoerde werken:	45 %



### 2.2.3 **HOOGLEDE, KLAUWAERTSTRAAT / KERELSTRAAT / KNAPENSTRAAT - 9 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Vaneckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	dinsdag 15 oktober 2019
Contractuele einddatum:	zondag 27 december 2020
Nieuwe einddatum:	zondag 27 december 2020
Bestelbedrag:	€ 1.370.676,89
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	11 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 84.016,77
Percentage uitgevoerde werken:	6 %



#### 2.2.4 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 4 maart 2019
Contractuele einddatum:	woensdag 15 juli 2020
Nieuwe einddatum:	woensdag 15 juli 2020
Bestelbedrag:	€ 1.264.508,89
Verrekeningen:	€ -46.729,21
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	55 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 695.177,77
Percentage uitgevoerde werken:	57 %



#### 2.2.5 KOEKELARE, TUIWIKJ / INSTEKWEJ - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 19 augustus 2019
Contractuele einddatum:	woensdag 30 december 2020
Nieuwe einddatum:	woensdag 30 december 2020
Bestelbedrag:	€ 1.495.946,95
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	21 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 266.270,24
Percentage uitgevoerde werken:	18 %



## 2.2.6 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), POELKAPELLESTRAAT - 8 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Verhelst Frans BVBA
Ontwerper:	Bildt Architecten BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 19 augustus 2019
Contractuele einddatum:	woensdag 30 december 2020
Nieuwe einddatum:	woensdag 30 december 2020
Bestelbedrag:	€ 980.200,79
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	21 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 154.842,41
Percentage uitgevoerde werken:	16 %



## 2.2.7 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Verbanck Paul
Aanvangsdatum:	maandag 9 december 2019
Contractuele einddatum:	maandag 7 december 2020
Nieuwe einddatum:	maandag 7 december 2020
Bestelbedrag:	€ 881.637,17
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	0 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 0,00
Percentage uitgevoerde werken:	0 %



## 2.2.8 OIGEM (WIELSBEKE), BAVIKHOOFSESTRAAT - 4 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

Aannemer:	B & R NV
Ontwerper:	Goedefroo & Goedefroo Architecten
Aanvangsdatum:	maandag 25 november 2019
Contractuele einddatum:	woensdag 16 juni 2021
Nieuwe einddatum:	woensdag 16 juni 2021
Bestelbedrag:	€ 3.568.368,77
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	2 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 0,00
Percentage uitgevoerde werken:	0 %



## 2.2.9 OOSTVLETEREN (VLETEREN), WOESTENSTRAAT / EDMOND DEVLOOSTRAAT - 10 HUURWONINGEN, 10 KOOPWONINGEN, 10 GARAGES (NIEUWBOW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Urbain Architectencollectief TV
Aanvangsdatum:	maandag 1 oktober 2018
Contractuele einddatum:	dinsdag 27 april 2021
Nieuwe einddatum:	zaterdag 11 juli 2020
Bestelbedrag:	€ 2.988.215,40
Verrekeningen:	€ -365.155,20
Termijnverlenging:	-290 dagen
Verstreken termijn:	66 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 1.492.190,27
Percentage uitgevoerde werken:	57 %



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

Aannemer:	Coussée-Bostoën NV
Ontwerper:	Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 9 april 2018
Contractuele einddatum:	zaterdag 18 januari 2020
Nieuwe einddatum:	zaterdag 18 januari 2020
Bestelbedrag:	€ 5.106.218,05
Verrekeningen:	€ -40.289,18
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	93 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 4.062.150,61
Percentage uitgevoerde werken:	80 %



### 2.2.11 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT/KLAVERWEG - 11 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Coudron NV
Ontwerper:	Architectenburo Janis Filieux BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 8 april 2019
Contractuele einddatum:	zaterdag 20 juni 2020
Nieuwe einddatum:	zaterdag 14 november 2020
Bestelbedrag:	€ 2.112.294,85
Verrekeningen:	€ -123.468,22
Termijnverlenging:	147 dagen
Verstreken termijn:	41 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 135.186,75
Percentage uitgevoerde werken:	7 %





## 2.2.12 POPERINGE, BOMMELBILK - 18 HUURAPPARTEMENTEN, 7 KOOPWONINGEN, 21 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Dehullu architecten & net architectuur TV
Aanvangsdatum:	maandag 4 juni 2018
Contractuele einddatum:	woensdag 16 oktober 2019
Nieuwe einddatum:	woensdag 25 december 2019
Bestelbedrag:	€ 3.473.128,28
Verrekeningen:	€ -206.735,53
Termijnverlenging:	70 dagen
Verstreken termijn:	96 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 2.404.614,24
Percentage uitgevoerde werken:	74 %



## 2.2.13 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN / KASTEELSTRAAT - 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:	donderdag 16 januari 2020
Bestelbedrag:	€ 9.709.729,28
Verrekeningen:	€ 32.558,56
Termijnverlenging:	110 dagen
Verstreken termijn:	96 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 8.461.844,45
Percentage uitgevoerde werken:	87 %



### 2.2.14 ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN, 11 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Claeys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	donderdag 15 november 2018
Contractuele einddatum:	dinsdag 7 april 2020
Nieuwe einddatum:	dinsdag 7 april 2020
Bestelbedrag:	€ 1.650.340,18
Verrekeningen:	€ -18.640,90
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	75 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 856.601,76
Percentage uitgevoerde werken:	52 %



## 2.3 INFRASTRUCTUURWERKEN IN EIGEN BEHEER IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2019

---

### 2.3.1 KOEKELARE, TUINWIJK / INSTEKWEW EN MOORSLEDE, CAMILLE COOLSSTRAAT

Aannemer:	RTS BVBA
Ontwerper:	Studiebureau Lobelle BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 17 september 2018
Uitvoeringstermijn:	70 werkdagen
Bestelbedrag:	€ 176.995,50



### 2.3.2 LANGEMARK, WILGENLAAN / EIKENLAAN

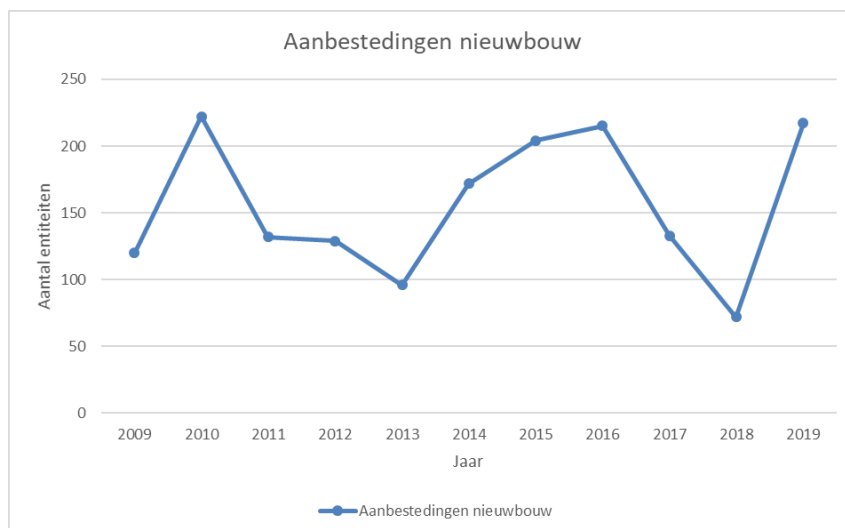
Aannemer:	APK Wegenbouw nv
Ontwerper:	Studiebureau Demey BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 18 november 2019
Uitvoeringstermijn:	40 werkdagen
Bestelbedrag:	€ 176.995,50



## 2.4 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

---

Er werden voor 211 entiteiten en 1 infrastructuurproject een openbare aanbesteding gehouden en voor 6 entiteiten een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Ook voor de sloop van 1 hoeve en 26 woningen werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking gehouden.



#### 2.4.1 ARDOOIE, TULPENSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3 en VKF  
 Aanbesteding: donderdag 25 april 2019  
 Ontwerper: Verstaen Bart Architect  
 Veiligheidscoördinator: Arensa

Het voorstel tot gunning werd op 17 mei 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 5 juni 2019 haar gunningsadvies. Op 25 juni 2019 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De werken werden op 1 augustus 2019 besteld met als aanvangsdatum 1 oktober 2019.

#### 2.4.2 DIKSMUIDE, GALOPSTRAAT - 22 HUURAPPARTEMENTEN, 18 GARAGES (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: maandag 9 september 2019  
 Ontwerper: Polygoon Architectuur BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Planet Engineering BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 15 oktober 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 6 november 2019 haar gunningsadvies. Op 17 december 2019 gunde De Mandel de werken aan Damman NV. Het project werd eind 2019 nog niet besteld.

#### 2.4.3 DIKSMUIDE, HIPPODROOMSTRAAT / JOZEF VANDEN WEGHESTRAAT - 16 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding: maandag 14 oktober 2019  
 Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 16 december 2019 overgemaakt aan de VSMW. De VMSW bezorgde eind 2019 nog geen gunningsadvies.

#### 2.4.4 DIKSMUIDE, SCHEPENDOMSTRAAT / LANGE VELDSTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 15 HUURAPPARTEMENTEN, 5 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3, IPkpw en VKF  
 Aanbesteding: maandag 24 juni 2019  
 Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 25 september 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 10 oktober 2019 haar gunningsadvies. Op 22 oktober 2019 gunde De Mandel de werken aan TV Cateeu-Furnibo nv. De werken werden op 12 november 2019 besteld met als aanvangsdatum 6 januari 2020.

#### **2.4.5 HOOGLEDE, KLAUWAERTSTRAAT / KERELSTRAAT / KNAPENSTRAAT - 9 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: maandag 11 maart 2019  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 17 mei 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 12 juni 2019 haar gunningsadvies. Op 25 juni 2019 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De werken werden op 1 augustus 2019 besteld met als aanvangsdatum 15 oktober 2019.

#### **2.4.6 KOEKELARE, TUINWIJK / INSTEKWEK - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: maandag 25 februari 2019  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 1 april 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 23 april 2019 haar gunningsadvies. Op 28 mei 2019 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De werken werden op 14 juni 2019 besteld met als aanvangsdatum 19 augustus 2019.

#### **2.4.7 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), POELKAPELLESTRAAT - 8 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: maandag 28 januari 2019  
Ontwerper: Bildt Architecten BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 1 april 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 22 april 2019 haar gunningsadvies. Op 28 mei 2019 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden op 17 juni 2019 besteld met als aanvangsdatum 19 augustus 2019.

#### **2.4.8 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), WILGENLAAN / BERKENLAAN - 8 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: IPkpw  
Aanbesteding: maandag 21 oktober 2019  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 19 november 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 16 december 2019 haar gunningsadvies. De werken werden eind 2019 nog niet gegund.

#### **2.4.9 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), WILGENLAAN / EIKENLAAN - 14 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: maandag 23 september 2019  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 7 november 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde

op 24 december 2019 haar gunningsadvies. De werken werden eind 2019 nog niet gegund.

#### **2.4.10 LEDEGEM, CARDIJNLAAN / OOSTLAAN - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: donderdag 7 november 2019  
Ontwerper: Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 11 december 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 23 december 2019 haar gunningsadvies. De werken werden eind 2019 nog niet gegund.

#### **2.4.11 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: MC koop  
Aanbesteding: maandag 14 oktober 2019  
Ontwerper: Verbanck Paul  
Veiligheidscoördinator: DCC BVBA

Het project werd via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking (herhalingsopdracht) gegund op 26 november 2019 aan Deruyck bvba die reeds 13 koopwoningen in de Camille Coolsstraat te Moorslede bouwde. Het betreft een herhaling van soortgelijke werken. De aanvangsdatum werd vastgesteld op 9 december 2019.

#### **2.4.12 OIGEM (WIELSBEKE), BAVIKHOOFSESTRAAT - 4 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: MC koop  
Aanbesteding: vrijdag 17 mei 2019  
Ontwerper: Goedefroo & Goedefroo Architecten  
Veiligheidscoördinator: Casquo

Het voorstel tot gunning werd op 10 juli 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 19 juli 2019 haar gunningsadvies. Op 24 september 2019 gunde De Mandel de werken aan B&R Bouw en Renovatie bvba. De werken werden op 4 oktober 2019 besteld door Mijn Huis en De Mandel met als aanvangsdatum 25 november 2019.

#### **2.4.13 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT / NETELWEG - 21 HUURWONINGEN, 12 GARAGES**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: maandag 16 september 2019  
Ontwerper : Seys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 14 oktober 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 21 oktober haar gunningsadvies. Op 26 november 2019 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden eind 2019 nog niet besteld.

#### **2.4.14 ROESELARE, GROTE-BASSINSTRAT / KATTENSTRAT - 26 HUURWONINGEN (SLOOP)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: maandag 2 december 2019  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd eind 2019 nog niet overgemaakt aan de VMSW.

#### **2.4.15 ROESELARE, HONZEBROEKSTRAT (SLOOP)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: vrijdag 5 juli 2019

Ontwerper: Bildt Architecten BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 22 augustus 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 6 september 2019 het gunningsdossier. Het project werd via een onderhandelingsprocedure op 24 september 2019 gegund aan Vacomet bvba. De werken werden op 25 september 2019 besteld met als aanvangsdatum 14 oktober 2019.

#### **2.4.16 ROESELARE, KAPELLEWEG / KWARTELDREEF / SCHAAPHOFWEG / TORTELDREEF - 20 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3 en VKF  
Aanbesteding: maandag 2 december 2019  
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd eind 2019 nog niet overgemaakt aan de VMSW.

#### **2.4.17 TORHOUT, PASTORIESTRAAT - 5 HUURWONINGEN, 25 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding: woensdag 10 juli 2019  
Ontwerper: Ketels Veerle i.s.m. Carryn & De Cort  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 14 november 2019 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 5 december 2019 haar gunningsadvies. Op 17 december 2019 gunde De Mandel de werken aan Damman NV. De werken werden eind 2019 nog niet besteld.

## **2.5 PROJECTEN IN VOORBEREIDING**

---

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

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Tulpenstraat te Ardoonie dienen 16 eengezinswoningen herbouwd te worden. De eerste fase van 8 woningen werd voltooid in 2019. Naast fase 1 zijn er ook 8 bejaardenwoningen die moeten herbouwd worden. De bewoners werden verhuisd naar de herbouwde woningen in de Boncquetstraat in Ardoonie 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 worden als het bestaande aantal. In Ardoonie 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 moesten indienen. Eind 2017 werd ook studiebureau Verhaeghe aangesteld voor de omgevingsaanleg van de 2 fasen. De jury oordeelde dat deze opdracht aan architect Bart Verstaen kon toegewezen worden. Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 12 april 2018 en het voorontwerp op 30 juli 2018. De omgevingsvergunning werd verleend op 8 oktober 2018. Het uitvoeringsdossier werd ontvangen op 8 januari 2019. De aanbesteding was op 25 april 2019 en aannemer Siemoens startte de werken op 1 oktober 2019.

### **2.5.2 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 wou hier graag een extra voetbalveld aanleggen en ook over de mogelijke ontsluitingen was er geen eensgezindheid. Na onderhandeling met het stadsbestuur werd er afgesproken te vragen aan de VMSW om een

stedenbouwkundige studie op te maken voor de ontwikkeling van dit gebied waarbij zowel een voetbalveld als bebouwing moeten mogelijk worden.

In 2015 besliste stad Roeselare om een deel van de grond te kopen om een extra voetbalveld aan te leggen. Hierdoor kan de stedenbouwkundige studie voor de rest van het terrein opgestart worden. Het indicatieve bouwprogramma werd besproken op het lokaal woonoverleg van 29 oktober 2015. De startvergadering voor opmaak van het bestek vond plaats op 15 januari 2016. De startnota werd aangepast aan de opmerkingen en begin maart 2016 verstuurd aan de studiebureaus die hun offerte op 26 april 2016 indienden. De stuurgroep duidde MSDN Architecten aan als laureaat zodat de VMSW op 8 juni 2016 de opdracht aan hen gunde. Na enkele overlegmomenten diende de ontwerper zijn voorontwerp in op 10 oktober 2016. Gezien stad Roeselare nog verschillende opmerkingen formuleerde werd het voorontwerp bijgesteld in 2017. In dit gebied moet er ook extra aandacht zijn voor de waterhuishouding zodat er overlegd werd met diverse instanties. Eind 2017 werd het ontwerp overgemaakt aan stad Roeselare. In 2019 werd nog geen consensus bereikt met Stad Roeselare over het voorontwerp.

### 2.5.3 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 werden uitgevoerd. In 2019 werden na lang aandringen bijkomende grondonderzoeken uitgevoerd om de vervuiling in kaart te brengen. Eind 2019 was er nog steeds geen volledig rapport over de grondvervuiling, ondanks herhaaldelijk aandringen.

Op 19 december 2017 werd het voorontwerp voor de bouw goedgekeurd door de raad van bestuur en op 26 januari 2018 door de VMSW. Op 5 oktober 2018 werd de plenaire vergadering gehouden. Op 28 juni 2019 werd de omgevingsvergunning voor infrastructuur en bouw aangevraagd. Eind 2019 was de vergunning nog niet verleend.

### 2.5.4 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT/SCHEPENDOMSTRAAT (FASE 1)

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 werden toegevoegd aan het infrastructuurdossier van de Lange Veldstraat gezien dit zeer nabij is. De plenaire vergadering vond plaats op 5 oktober 2018.

Op 25 april 2018 verleende het stadsbestuur een stedenbouwkundige vergunning voor de herbouw maar een buurtbewoner diende beroep in bij de Deputatie. Op 6 september 2018 bevestigde de Deputatie echter de verleende vergunning, er werd geen hoger beroep ingediend waardoor het uitvoeringsbestek voor de woningen besteld werd op 8 oktober 2018. Na goedkeuring van het uitvoeringsbestek werden de bouwwerken op 24 juni 2019 2019 aanbesteed. De werken werden op 22 oktober 2019 gegund aan TM Furnibo-Catteeu. Zij zullen de werken starten op 6 januari 2020.

## **2.5.5 DIKSMUIDE, BOLDERSTRAAT/FINNENTROPSTRAAT (FASE 2)**

Aanpalend aan de Schependomstraat en de Lange Veldstraat heeft De Mandel nog 10 woningen die moeten herbouwd worden. Door de tijd die werd verloren wegens het bouwberoep tegen de vergunningen van de Schependomstraat en de Lange Veldstraat was herhuisvesting van deze huurders in fase 1 niet langer een optie.

Na een onderhandelingsprocedure werd architect Peter Seys aangesteld die op 12 september 2019 een schetsontwerp indiende voor een vervangingsbouw met 12 huurwoningen. De goedkeuring van de VMSW werd op 22 oktober 2019 ontvangen en het voorontwerp werd besteld.

Aan de VMSW werd gevraagd om de omgevingswerken toe te voegen aan de omgevingswerken van fase 1.

## **2.5.6 DIKSMUIDE, TUIWIK (FASE 1)**

Op de locatie waar voorheen de voetbalterreinen van SV Diksmuide en een weide gelegen waren, is met het BPA Tuinwijk een bodembestemming vastgelegd voor de toekomst. Het terrein is gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Het BPA Tuinwijk voorziet een projectzone voor woningbouw. WVI en Covemaeker hebben de gronden in eigendom. Zij hebben gemeenschappelijk een verkavelingsvoorstel uitgewerkt, met een diversiteit aan bouwtypes. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door de Woonmaatschappij IJzer&Zee. De VMSW stelde 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 was Infrac gestart met rioleringswerken in de Rijkswachtstraat waardoor de peilen van de nieuwe riolering moesten aangepast worden. Op 28 augustus 2018 werden de infrastructuurwerken aanbesteed en op 13 november 2018 sloot de VMSW de opdracht met aannemer Sterckx. Op 25 januari 2019 gingen de infrastructuurwerken in uitvoering. Er werden nog heel wat bommen en oorlogsrestanten boven gehaald tijdens deze werken. Bedoeling was om de infrastructuurwerken tegen september te voltooien en aansluitend de nutsleidingen aan te leggen. Eind 2019 waren de infrastructuurwerken nog steeds niet voltooid. Omdat gevreesd wordt dat de vertraging de vergunning voor de woningbouw zou doen vervallen, werd een verlenging van de omgevingsvergunning gevraagd en bekomen.

Voor de bouw van de 16 woningen werd op 14 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning verleend. Het uitvoeringsdossier werd goedgekeurd op 18 juli 2019 en aanbesteed op 14 oktober 2019. Het gunningsverslag van de architect werd ontvangen op 12 december 2019 en overgemaakt aan de VMSW maar het gunningsadvies werd nog niet ontvangen.

### 2.5.7 DIKSMUIDE, TUINWIJK (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 april 2018 verleend. Het uitvoeringsdossier werd besteld en op 21 januari 2019 goedgekeurd door de VMSW. Op 9 september 2019 werden de werken aanbesteed. Ook hier werd een verlenging van de omgevingsvergunning gevraagd en bekomen. Op 17 december 2019 werden de werken gegund aan aannemer Damman maar deze werken kunnen maar gestart worden na voltooiing van infrastructuurwerken en aanleg nutsleidingen.

### 2.5.8 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. Op 25 juni 2018 werd het bestek goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp voor de omgevingswerken werd in eigen beheer opgemaakt gezien er geen enkel studiebureau geïnteresseerd was in de opdracht. Het voorontwerp werd goedgekeurd door alle partijen. In 2019 zal er nog een uitvoeringsbestek moeten opgemaakt worden voor de omgevingswerken zodat deze aansluitend aan de bouwwerken kunnen uitgevoerd worden.

De vervangingsbouw werd aanbesteed op 25 oktober 2018. De werken werden op 18 december 2018 gegund aan aannemer Verhelst, die de werken startte op 18 februari 2019. In eigen beheer werd een ontwerp opgemaakt voor de omgevingswerken die aansluitend op de bouwwerken zullen uitgevoerd worden. Deze werken worden gesubsidieerd door de VMSW.

### 2.5.9 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 bouwvrije 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 26 januari 2018 goedgekeurd door de VMSW. Na het verlenen van de omgevingsvergunning op 19 juli 2018, werd het bestek opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 18 januari 2019. Op 25 juni 2019 werden de werken gegund aan aannemer Siemoens die de werken startte op 15 oktober 2019.

De VMSW besliste dat de omgevingswerken aan het dossier van de Kleine Stadenstraat in Hooglede kunnen worden toegevoegd en hiervoor werd een voorontwerp en uitvoeringsontwerp opgemaakt.

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

Eind 2018 kon De Mandel grond kopen van het OCMW achter de kerk van Sleihage. Gezien er 40 à 50 woningen kunnen gerealiseerd worden en er een aantal aandachtspunten zijn voor de ontwikkeling van deze grond, werd aan de VMSW gevraagd om een stedenbouwkundige studie op te maken. Na een onderhandelingsprocedure werd besliste de jury op 5 juni 2019 om ontwerper Debardeur aan te stellen. In overleg met VMSW, gemeentebestuur en De Mandel zal een masterplan opgemaakt worden voor deze gronden.

#### **2.5.11 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 werd in die zin aangepast.

De Vlaamse Regering besliste om de overgangsmaatregelen voor koopwoningen te verstrengen waardoor dit dossier niet meer kon opgenomen worden in deze lijst. Voor gemengde projecten met 80% huurwoningen en 20% koopwoningen zouden er opnieuw infrastructuursubsidies mogelijk zijn. In overleg met het gemeentebestuur werd het project in die zin bijgestuurd en het schetsontwerp voor 32 huurwoningen, 17 huurappartementen en 12 koopwoningen werd op 12 september 2016 overgemaakt aan de VMSW, de goedkeuring werd op 6 januari 2017 ontvangen.

Eind 2016 werd ook de 80% huur en 20% koop goedgekeurd om infrastructuursubsidies te krijgen maar de datum dat dit in werking treedt was nog niet bepaald en het was lang onduidelijk of dit al dan niet geldt voor projecten waar ook een derde partij participeert. In casu zal de WVI in dit project sociale kavels aanleggen.

Het aangepaste voorontwerp voor de infrastructuur werd ontvangen op 17 februari 2017 maar de plenaire vergadering kon pas georganiseerd worden op 13 juni 2017 door de onduidelijkheid over de nieuwe subsidieregels van gemengde projecten. 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 werden in 2018 uitgevoerd maar leverden geen interessante relicten op. Op 22 december 2017 werd de verkavelingsaanvraag met bijhorend wegenisdossier ingediend bij de gemeente Hooglede. Er werd ook nog een dossier ingediend 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:

17 huurappartementen en 4 huurwoningen

20 huurwoningen en 5 koopwoningen

8 huurwoningen en 7 koopwoningen.

Voor fase 1 werd het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur op 19 december 2017 en op 26 april 2018 door de VMSW. Voor deze eerste fase werden de omgevingsvergunningen bekomen in 2019.

Op 19 april 2018 werd door de gemeente een verkavelingsvergunning verleend aan De Mandel en een stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis aan de VMSW. Twee buurtbewoners dienden echter beroep in bij de Deputatie tegen de verkavelingsvergunning. Op 13 september 2018 besliste de Deputatie de verkavelingsvergunning te verlenen en in dezelfde zitting werd ook het verleggen van de buurtweg goedgekeurd. De burens tekenden echter hoger beroep aan tegen de verkavelingsvergunning bij de Hoge Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het ontvangstbewijs van het beroep door de Hoge Raad voor Vergunningsbetwistingen werd op 18 januari 2019 ontvangen. De vraag tot schorsing werd verworpen maar in 2019 was er nog geen uitspraak ten gronde.

#### **2.5.12 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 en goedgekeurd op 11 april 2018. De werken werden aanbesteed op 3 september 2018 en op 18 december 2018 gegund aan aannemer Deruyck. De werken werden op 4 maart 2019 opgestart.

#### **2.5.13 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 17-19**

Door een ruil kan De Mandel het te slopen pand Engelstraat 19 verwerven. Ook met de eigenaar van het naastliggende handelspand Engelstraat 17 kon De Mandel een akkoord bereiken. Op 18 december 2018 besliste de raad van bestuur het bestek voor aanstelling van een architect goed te keuren voor bouw van sociale huurappartementen. De jury oordeelde dat Projekt-Team het beste voorstel indiende en de opdracht werd op 25 juni 2019 aan hen gegund. Het schetsontwerp werd opgemaakt en op 26 november 2019 goedgekeurd. Het voorontwerp en de bouwaanvraag werd besteld. Op de naastliggende gronden zal Ascot/Recon een project ontwikkelen, zij kregen hiervoor in oktober 2019 een omgevingsvergunning. De aanvraag voor onze omgevingsvergunning werd op 23 december 2019 ingediend bij de gemeente.

#### **2.5.14 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.

#### **2.5.15 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. De aankoopakte werd verleden 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. De opdracht werd toegewezen aan Peter Seys. Het voorontwerp werd goedgekeurd op 12 december 2018. De omgevingsaanvraag werd ingediend op 18 december 2018 en verleend op 16 april 2019. Het uitvoeringsbestek werd opgemaakt en op 24 september 2019 goedgekeurd door de raad van bestuur. Eind 2019 werd de aanbesteding gepubliceerd met opening op 22 januari 2020.

#### **2.5.16 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 slooopaanvraag ingediend voor de 4 aaneengeschakelde woningen, waarvoor op 15 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Voor de herbouw is er verdichting mogelijk en besliste de raad van bestuur op 24 november 2015 om een onderhandelingsprocedure uit te schrijven om een architect aan te stellen. De offertes werden ingediend op 25 januari 2016. Het ontwerp van Peter Seys werd weerhouden gezien hij voorstelde om een nieuwe insteekweg aan te leggen waardoor er 10 nieuwe huurwoningen kunnen gebouwd worden. Het schetsontwerp werd op 27 september 2016 goedgekeurd door de VMSW. Door het lange uitblijven van de infrastructuurwerken in fase 1 en 2 door de VMSW en het relatief eenvoudige concept van de wegenis, werd beslist de infrastructuur in eigen beheer uit te voeren en SSI-subsidies aan te vragen bij de VMSW. Na een onderhandelingsprocedure werd studiebureau Lobelle op 22 november 2016 aangesteld. De startvergadering voor de infrastructuur vond plaats op 14 december 2016 waarna het voorontwerp voor de infrastructuurwerken werd besteld, 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. Na goedkeuring werden de infrastructuurwerken op 26 april 2018 aanbesteed. De werken werden gegund aan RTS, die de werken op 17 september 2018 aanvatte. Tegen het jaareinde was de eerste fase van de infrastructuurwerken bijna afgerond.

Het uitvoeringsdossier voor de woningen werd op 3 december 2018 goedgekeurd en nog voor het kerstverlof gepubliceerd. De opening vond plaats op 18 februari 2019. De werken werden gegund aan aannemer Siemoens die op 19 augustus 2019 de werken startte.

#### **2.5.17 KORTEMARK, ICHTEGEMSTRAAT**

Enkele jaren geleden kocht het gemeentebestuur de site van de voormalige staatsschool langs de Ichtegemstraat. Één van de gebouwen werd omgevormd tot BKO. Een deel van het terrein is bestemd als toekomstige uitbreiding van het naastgelegen WZC. Op de rest van de gronden wenst de gemeente een gemengd woonproject: sociale appartementen en private kavels. De private kavels zal de gemeente zelf ontwikkelen. De grond voor de sociale appartementen werd verkocht aan De Mandel. Voor de aanleg van de infrastructuur werd een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarbij subsidies van de VMSW gebruikt zullen worden voor het aandeel sociale huisvesting. Voor de bouw van de appartementen werd een architectuurwedstrijd georganiseerd. Er werden 8 kandidaturen ontvangen. Op 3 december 2019 selecteerde de jury 3 kandidaten voor de tweede fase, zij zullen een offerte indienen tegen 2 maart 2020.

#### **2.5.18 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, die op 12 juni 2018 studiebureau Lobelle aanstelde. Het voorontwerp werd opgemaakt en besproken op de plenaire vergadering van 9 november 2018.

De omgevingsvergunning voor de appartementen werd verleend op 5 maart 2018. Het uitvoeringsbestek werd opgemaakt en goedgekeurd op 26 oktober 2018. De aanbesteding werd gepubliceerd met opening bieding op 28 januari 2019. De werken werden op 28 mei 2019 gegund aan aannemer Verhelst die de werken startte op 19 augustus 2019.

#### **2.5.19 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 studiebureau 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 was een wijziging van het RUP nodig waarvoor de gemeente bezig is met de procedure. Door een wijziging van de wetgeving, de 'Codextrein' worden afwijkingen van BPA's van meer dan 15 jaar oud mogelijk. Het voorontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt en besproken op de plenaire vergadering van 12 april 2018. De omgevingsvergunning voor bouw en infrastructuur werd samen aangevraagd en verleend op 22 oktober 2018. Omdat de bestaande woningen in de weg staan voor de nieuwe riolering werd een afzonderlijke procedure gehouden voor de sloop. Na een onderhandelingsprocedure gunde de raad van bestuur deze werken aan Vacomet die de sloop in februari 2019 zal uitvoerde. Eind 2018 waren nog enkele kleine aanpassingen nodig aan het infrastructuurdossier dat op 3 april 2019 goedgekeurd werd door de VMSW. De werken werden op 26 juni 2019 aanbesteed. Na vastlegging van de subsidies werden deze werken gegund aan APK Wegenbouw die op 18 november 2019 de infrastructuurwerken opstartte. De opmaak van het bestek voor de 14 nieuwe woningen werd besteld op 6 november 2018 en goedgekeurd op 28 april 2019. De werken werden op 23 september 2019 aanbesteed. De VMSW bezorgde op 24 december 2019 haar gunningsadvies. De gunning is voorzien voor begin 2020.

#### **2.5.20 LANGEMARK, WILGENLAAN / BERKENLAAN**

In de Wilgenlaan en Berkenlaan zijn nog 8 huurwoningen aan vervanging toe. In overleg met het gemeentebestuur werd beslist om deze te vervangen door 8 koopwoningen. Door de ligging aan een uitgeruste weg zijn er immers geen infrastructuurwerken nodig. Na een onderhandelingsprocedure werd Projekt-team aangesteld. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 5 december 2018. Het voorontwerp werd nog net voor het jaareinde ingediend en werd op 6 februari goedgekeurd door de VMSW. De omgevingsvergunning werd op 24 juni 2019 verleend. Het bestek volgde snel en de werken werden op 21 oktober 2019 aanbesteed. De VMSW bezorgde op 16 december 2019 haar gunningsadvies. De gunning is voorzien voor begin 2020.

#### **2.5.21 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 jurering 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 Vaneekhout 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. Na enkele aanpassingen werd dit op 10 juli 2018 goedgekeurd. Voor de omgevingswerken vroeg De Mandel op 25 januari 2018 aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen, die studiebureau Lobelle aanstelde. Het voorontwerp werd opgemaakt en besproken op de plenaire vergadering van 9 november 2018.

Het voorontwerp voor de woningen werd op 3 december 2018 goedgekeurd. De omgevingsvergunning werd op 11 maart 2019 verleend. Het bestek werd opgemaakt en goedgekeurd op 20 augustus 2019. De werken werden op 7 november 2019 aanbesteed. De VMSW bezorgde haar gunningsadvies op 23 december 2019. Begin 2020 zullen de werken gegund en besteld worden.

#### **2.5.22 LICHTERVELDE, CARDYNLAAN / PASTOOR DENYSLAAN**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Lichtervelde moeten 4 bungalows in de Pastoor Denyslaan en 4 bungalows en 6 eengezinswoningen in de Cardynlaan vernieuwd worden. Op het lokaal woonoverleg van 20 november 2018 werd dit een eerste maal besproken. Eind 2018 keurde de raad van bestuur het lastenboek voor aanstelling van een architect goed. Na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd architect Jo Vaneekhout op 24 september 2019 aangesteld. Er kunnen 17 huurwoningen gebouwd worden op de plaats van de 14 bestaande huurwoningen. Een eerste schetsontwerp werd besproken met de gemeente. Het aangepaste schetsontwerp wordt verwacht begin 2020.

Gezien dit project bijna paalt aan Stegen Akker werd door de VMSW studiebureau Plantec aangesteld voor beide projecten samen.

### 2.5.23 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 werd de procedure voor aanstelling van een architect opgestart. Voor de selectiefase dienden 9 architecten een kandidatuur in. De jury oordeelde dat 3 architecten konden toegelaten worden tot de gunningsfase. De offertes moesten ingediend worden tegen 10 februari 2019. De Jury meende dat Claeys Architectenbureau het beste voorstel indiende en zij werden door de raad van bestuur aangesteld op 27 juni 2019. Het schetsontwerp werd opgemaakt en besproken met de VMSW en de gemeente, waarna dit op 12 augustus 2019 werd goedgekeurd.

Voor de infrastructuurwerken stelde de VMSW studiebureau Plantec aan. Op 24 oktober 2019 werden de uitgangspunten besproken met de VMSW, de gemeente, de rioolbeheerder, het studiebureau en De Mandel. Het schetsontwerp wordt begin 2020 verwacht.

### 2.5.24 MERKEM, STATIONSSTRAAT

Op aangeven van de gemeente kon De Mandel samen met IJzer&Zee eind 2018 grond in woonuitbreidingsgebied kopen in Merkem tussen de Stationsstraat en de Valkestraat. Gezien er ongeveer 120 woningen kunnen gerealiseerd worden en er een kwalitatief concept nodig is voor het gefaseerd ontwikkelen van deze grond, werd aan de VMSW gevraagd om een stedenbouwkundige studie op te maken. Na een onderhandelingsprocedure besliste de jury op 6 juni 2019 om ontwerper Maf aan te stellen. In overleg met VMSW, gemeentebestuur, IJzer&Zee en De Mandel zal een masterplan opgemaakt worden voor deze gronden.

### 2.5.25 MEULEBEKE, MANDELLAAN / GEZELLELAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Meulebeke moeten 14 huurwoningen vervangen worden. Op 27 augustus 2018 werd de projectdefinitie overlegd met de gemeente. Er werd een onderhandelingsprocedure georganiseerd en de jury meende op 11 december 2018 dat architect Jo Vaneeckhout het beste voorstel had ingediend. Hij werd dan ook aangesteld door de raad van bestuur op 18 december 2018. Het schetsontwerp werd opgemaakt en na enkele aanpassingen goedgekeurd op 27 september 2019. Het voorontwerp werd besteld en wordt begin 2020 verwacht.

Voor de omgevingsaanleg werd verschillende keren gevraagd aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen. Zij beloofden hier begin 2020 werk van te maken.

### 2.5.26 MOORSLEDE, DR. VANDER STICHELELAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Moorslede in de Vander Stichelelaan moeten 6 huurwoningen vervangen worden. De projectdefinitie werd besproken met de gemeente waarna een onderhandelingsprocedure werd gehouden. Architect Paul Verbanck diende het beste voorstel in en werd op 17 december 2019 aangesteld door de raad van bestuur. Het schetsontwerp zal begin 2020 besteld worden.

### 2.5.27 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT



In 2014 kocht De Mandel 8 loten aan de Gentsestraat aan om te verkopen als sociale kavel en 11 loten in de nieuwe insteekweg, de Camille Coolsstraat om er 13 koopwoningen te bouwen. De nodige verkavelingswijziging werd verleend op 28 juli 2015.

De 13 koopwoningen werden op 4 juli 2018 opgeleverd en vlot verkocht. In deze aanbesteding was een herhalingsopdracht voorzien. Hierdoor kunnen bijkomende woningen aan aannemer Deruyck toegewezen worden. Gezien van de 8 sociale kavels nog maar 1 kavel verkocht was, werd beslist om 6 bijkomende koopwoningen te voorzien zijnde 3 koppelwoningen. Volgens het Procedurebesluit moeten wel alle stappen bij de VMSW doorlopen worden. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 13 december 2018 en het voorontwerp op 16 april 2019. Het bestek werd geactualiseerd voor de nieuwe opdracht en goedgekeurd op 2 juli 2019. Op 14 oktober 2019 diende aannemer Deruyck zijn offerte in, gezien deze offerte op basis van de aanbestedingsprijzen van de eerste fase was, konden de werken al op 26 november 2019 gegund worden. Aannemer Deruyck startte op 9 december 2019 de werken.

#### **2.5.28 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 wordt met een opstalrecht gewerkt.

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 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. De vergunning werd op 25 april 2018 verleend. Het uitvoeringsbestek werd op 2 januari 2019 goedgekeurd door de VMSW. De gemeenschappelijke aanbesteding vond plaats op 17 mei 2019. De werken werden op 24 september 2019 gegund aan aannemer Bouw&Renovatie nv die de werken startte op 25 november 2019.

#### **2.5.29 Oost-Vleteren, H. Deberghstraat**

In de nabijheid van het nieuwbouwproject aan de Woestenstraat heeft De Mandel nog 12 verouderde huurwoningen die moeten vervangen worden. Gezien dit een klein straatje is waar bijna enkel sociale huurwoningen staan en de gemeente en Aquafin een gescheiden riolering in de hoofdstraat aangelegd hebben, werd met de gemeente afgesproken om in kader van de herbouw ook het openbaar domein volledig te vernieuwen en een gescheiden riolering aan te leggen. De Mandel organiseerde een onderhandelingsprocedure om een architect aan te stellen en na jurering werd architect Seys op 27 november 2018 aangesteld door de raad van bestuur. Het schetsontwerp werd opgemaakt en na enkele aanpassingen goedgekeurd op 4 mei 2019.

Voor de heraanleg van de infrastructuur werd studiebureau Verhaeghe aangesteld door de VMSW. Op 4 juli 2019 vond een eerste overleg plaats. Er werd een schetsontwerp opgemaakt en besproken op 26 november 2019. Het voorontwerp voor infrastructuur wordt begin 2020 verwacht.

Na de inleidende vergadering werd het voorontwerp van de woningen besteld en opgemaakt. De goedkeuring wordt begin 2020 verwacht.

#### **2.5.30 Oudenburg, Narcissen-, Violieren- en Madeliefjesstraat**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Oudenburg moeten 7 huurwoningen vervangen worden. Op het lokaal woonoverleg van 17 april 2018 werd de projectdefinitie overlegd met de gemeente en ging de voorkeur uit naar koopwoningen gezien er nog maar enkele huurwoningen overblijven in de wijk van een 100tal woningen. Er werd een onderhandelingsprocedure georganiseerd en de jury meende dat architect Jo Vaneekhout het beste voorstel had ingediend. Hij werd dan ook aangesteld door de raad van bestuur op 23 oktober 2018. Het schetsontwerp werd besteld en werd na enkele aanpassingen, op 20 augustus 2019 goedgekeurd. Het voorontwerp werd op 27 november 2019 overgemaakt aan de VMSW. De

goedkeuring wordt begin 2020 verwacht. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 28 november 2019 ingediend.

### 2.5.31 POELKAPELLE, SCHIETHOEK – FASE 1 EN 2

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 studiebureau Haegebaert aan en werd de ontwerpdracht overlopen met het studiebureau. 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 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 op 5 oktober 2017 goedgekeurd door de VMSW. Door de wijzigingen aan de ontwerpleidraad sociale woningbouw die zullen worden toegepast op voorontwerpen vanaf 1 januari 2018, werd ook het voorontwerp voor de tweede fase van 14 huurwoningen nog ingediend op 19 december 2017. De goedkeuring volgde op 21 februari 2018. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de woningen van zowel fase 1 als fase 2 en de wegenwerken werd op 20 december 2017 ingediend bij de gemeente die op 2 juli 2018 de vergunning verleende met fasering voor de uitvoering.

Op 11 juni 2018 werden er archeologische proefsleuven gegraven waaruit bleek dat een vervolgonderzoek niet nodig was. Het uitvoeringsdossier voor de infrastructuur werd opgemaakt en eind 2018 ontvangen, de aanbesteding werd gepubliceerd op 31 oktober 2019. Na verlenging is de opening van de offertes voorzien op 7 januari 2020.

### 2.5.32 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. Het stadsbestuur is bereid om ondersteuning te geven aan de huurders die met werken zullen geconfronteerd worden. De eerste herbouwprojecten zijn de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg en de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat / Klaverweg.

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Gezien er verschillende projecten gepland worden in Poperinge voor alleenstaanden en kleine gezinnen werd op het lokaal woonoverleg afgesproken om ook eens een project te doen voor de grote en/of nieuw

samengestelde gezinnen. Uitgangspunt hierbij is dat deze doelgroep best gehuisvest wordt in een ééngesinswoning 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. Op 13 juni 2018 werden de werken aanbesteed, de werken werden gegund op 26 februari 2019 en op 8 april 2019 startte aannemer Coudron de werken.

### 2.5.33 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT / NETELWEG

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

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Voor de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg besliste de raad van bestuur op 23 juni 2016 om 3 architecten uit te nodigen om een offerte in te dienen. Peter Seys werd met een ontwerp voor 15 woningen aangeduid als laureaat en door de raad van bestuur op 13 december 2016 aangesteld. Tijdens de jury was er een discussie over het al dan niet voorzien van garages voor deze bijkomende woningen. 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. Deze woningen werden op de valreep 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 op 11 oktober 2018 ontvangen. De stedenbouwkundige vergunning werd op 26 februari 2018 verleend. Het uitvoeringsontwerp werd op 2 april 2019 goedgekeurd. De werken werden op 16 september 2019 aanbesteed en op 26 november 2019 gegund aan aannemer Verhelst, die de werken zal starten op 3 februari 2020.

Begin 2018 heeft Poperinge studiebureau Cnockaert aangesteld om de plannen op te maken voor de infrastructuur. Het voorontwerp werd opgemaakt en de bewoners kregen een toelichting op de infovergadering van 28 augustus 2018. Het uitvoeringsdossier werd op 12 december 2018 ingediend bij de VMSW om subsidies te krijgen. De subsidiebelofte volgde op 12 februari 2019. De infrastructuurwerken werden door stad Poperinge aanbesteed op 3 september 2019. Begin 2020 zal de startdatum bepaald worden in samenspraak met de nutsmaatschappijen.

### 2.5.34 POPERINGE, MASTERPLAN BELLEWIJK

De Bellewijk in Poperinge is een grote sociale woonwijk met woningen van De Mandel. De volledige buurt bevat een 200tal wooneenheden die in verschillende fases ontwikkeld werden. Een deel van de woningen werd al gerenoveerd in 2008 en 2010. De woningen van verschillende aaneensluitende straten in het zuidoostelijk deel van de wijk moeten herbouwd worden, concreet gaat het om Espenweg, Kastanjeweg, Berkenweg, Wilgenweg, Meidoornweg, Esdoornweg, Bellestraat, Lisweg, Rietweg en Vlierweg. Gezien het om 48 woningen gaat, stelde stad Poperinge voor om eerst een masterplan op te maken zodat de potenties van deze wijk kunnen onderzocht worden. De stad deed beroep op WinVorm om ontwerper Débardeur aan te stellen.

Poperinge en De Mandel zien hier de mogelijkheid om via een herontwikkeling van de wijk een kwalitatieve en dichte buurt te ontwikkelen.

Parallel aan het masterplan worden in de rest van de wijk de woningen energetisch gerenoveerd en vervangbouw in de Bloemenstraat / Klaverweg en Kruidenstraat / Netelweg toegepast. Naast de vernieuwing van de gebouwen werkt de Stad Poperinge ook aan de vernieuwing van de publieke ruimte. Het masterplan beschouwt slechts een beperkt deel van de Bellewijk, maar het tracht wel complementair te zijn aan de ruimere buurt en een aanvulling te zijn op de bestaande woonvoorziening in de Bellewijk. De Bellewijk is een buurt gepland en grotendeels gebouwd in de jaren 70. De wijk voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. De wijk is ingevuld met grondgebonden woningen met 2 verdiepingen. De woningen zijn voornamelijk gericht op grotere gezinnen en jonge families. Aan de huidige nood aan kleinere wooneenheden van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt niet voldaan. De huidige buurt heeft te weinig variatie in woonvormen om de huidige tendensen zoals vergrijzing van de maatschappij en een toenemende nood aan sociale wooneenheden op te vangen. De lagere densiteit en inefficiënte indeling van de buurt beperken mogelijkheden voor collectief gebruik van publieke ruimte en integratie van duurzaam waterbeheer en alternatieve energie.

Het masterplan is ontwikkeld in verschillende stappen die steeds met een werkgroep werden besproken en op deze wijze is het plan stapsgewijs gegroeid.

Na een evaluatie van de ontwikkelingsscenario's is er een definitief masterplan uitgewerkt voor de projectzone in de Bellewijk. Het masterplan definieert de toekomstige ontwikkeling van woonvoorziening en publieke ruimte binnen de projectzone. Het masterplan werd in een laatste fase verder technisch onderbouwd met een scan voor duurzame energie en een aantal richtlijnen voor de duurzaamheid en verdere uitvoering en uitwerking van wooneenheden en publieke ruimte.

Het masterplan werd op 29 oktober 2018 voorgesteld en goedgekeurd door het stadsbestuur en op 27 november 2018 door de raad van bestuur.

Het masterplan is bedoeld als een leidraad voor de ontwikkeling van de projectzone door architecten en ontwerpers van de publieke ruimte.

### 2.5.35 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 probeerde eerst een nieuwe bestemming te geven aan het gebouw met een PPS en nadat dit een doodlopend spoor bleek, het gebouw openbaar te verkopen. 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 om sociale appartementen onder te brengen in het gebouw:

- De stad laat de site ontwikkelen 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 en na nazicht konden beide kandidaten uitgenodigd worden voor de gunningsfase waarvoor het bestek op 29 mei 2018 werd goedgekeurd door de raad van bestuur. Op 3 december 2018 werden 2 offertes ontvangen. Op 14 mei 2019 konden beide kandidaten hun offerte toelichten aan de jury die meende dat Monument het meest kwalitatieve en voordeligste voorstel

indiende. Zowel de raad van bestuur van De Mandel als stad Poperinge rangschikte Monument als eerste kandidaat. In 2019 werden de onderhandelingen opgestart. Monument overlegde ook verder met Onroerend Erfgoed over de uit te voeren werken.

### **2.5.36 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 Koornstraat te verkopen, kan een private ontwikkelaar hier eventueel een supermarkt bouwen met erboven appartementen. Deze private appartementen zorgen ook voor een betere sociale mix op de site.

De grond op de hoek van de Mandellaan en de Ardooisesteenvweg wordt wel behouden voor de bouw van ongeveer 44 sociale huurappartementen. Dit project werd opnieuw herwerkt in 2014. Gezien de problemen in de naastgelegen ondergrondse parkeergarage, opteerde De Mandel om in dit project geen ondergrondse garages meer te voorzien. Gezien de parkeervoorzieningen die De Mandel in de onmiddellijke omgeving heeft, werd de parkeerproblematiek besproken met het stadsbestuur. Het aantal parkeerplaatsen heeft immers een grote invloed op het concept en aantal entiteiten. Het stadsbestuur gaf aan positief te staan tegenover een vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor sociale huurappartementen en paste haar reglement terzake aan in het najaar van 2015. Het stadsbestuur had wel een aantal bedenkingen over de voorgelegde schetsen. De hoek van de Ardooisesteenvweg en de Mandellaan is een beeldbepalende locatie waardoor de architectuur extra aandacht krijgt. In 2015 werd verder onderhandeld met stad Roeselare over het uitzicht van het project. In 2015 werd ook de procedure voor verkoop van de grond op de hoek van de Ardooisesteenvweg en de Koornstraat gestart zodat de architectuur van beide projecten op elkaar zal moeten afgestemd worden. Hoewel het over projectgrond gaat die verder moet ontwikkeld worden, vroeg de notaris van aankoper Immogra om een verkavelingsvergunning voor het splitsen van de grond. Deze werd opgemaakt in eigen beheer en op 5 september 2016 verleende het stadsbestuur van Roeselare de verkavelingsvergunning, de noodzakelijke voorwaarde om de akte te kunnen verlijden.

Het schetsontwerp 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 en de goedkeuring werd verkregen op 31 januari 2018. Wegens het uitblijven van plannen van Immogra, toonde de stad begrip voor het opsplitsen van de gronden in 2 projectzones ipv het opmaken van één globaal inrichtingsplan. De VMSW stelde studiebureau Verhaeghe aan als ontwerper van de infrastructuurwerken. In 2019 werd getracht een akkoord te bekomen van de koper over de gezamenlijke brandweg en een samenwerkingsovereenkomst voor de aanleg van deze infrastructuur. Na lang aanslepende pogingen gaf Immogra aan akkoord te kunnen gaan met een afzonderlijke overeenkomst met De Mandel maar deze werd niet meer ontvangen in 2019.

### **2.5.37 ROESELARE, GROTE BASSINSTRAT / KATTENSTRAT**

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 op 5 maart 2018 werden 6 kandidaturen ingediend waarvan er 3 werden toegelaten tot de tweede fase. De 3 offertes werden ontvangen op 5 juni 2018 en de jury oordeelde dat Claeys architectenbureau het beste voorstel indiende. De raad van bestuur besliste op 26 juni 2018 de opdracht te gunnen aan Claeys architectenbureau en het schetsontwerp werd besteld maar moest nog bijgestuurd worden zodat de goedkeuring maar ontvangen werd op 21 januari 2019. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 1 juli 2019.

Gezien de herbouw over quasi alle woningen gaat in de Grote Bassinstraat en de straat ook een opknapbeurt kan verdragen, werd afgesproken met stad Roeselare om de straat volledig te vernieuwen en een gescheiden riolering aan te leggen waarbij stad Roeselare een klein aandeel moet betalen. De VMSW stelde hiervoor studiebureau Haegebaert aan. Het schetsontwerp werd ontvangen op 1 februari 2019 en op 14 maart 2019 besproken met stad Roeselare. Stad Roeselare verzocht dat alle bomen werden geïnventariseerd door een erkende European Tree Technician. Er zal ook archeologie moeten uitgevoerd worden. Gezien deze onderzoeken de nodige tijd zullen vragen en bijna alle woningen leeg staan, werd beslist om de woningen voorafgaand te slopen.

De plannen werden aan de buurt voorgesteld op 7 mei 2019. Tijdens de plenaire vergadering van 6 september 2019 bleek dat er voor sloop van de woningen werken aan de nutsleidingen moeten uitgevoerd worden maar dat de nutsmaatschappijen nog studies moesten uitvoeren.

De sloop werd aanbesteed op 2 december 2019, het gunningsverslag zal in 2020 aan de VMSW bezorgd worden.

#### **2.5.38 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 Hoogde 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 1ha 94a 37ca. 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. Het schetsontwerp voor het westelijke deel werd opgemaakt en overgemaakt aan de VMSW. Er werd onderhandeld met Durabrik om gronden te ruilen zodat er een meer rationele invulling mogelijk is volgens het masterplan dat Jos Dumoulin opmaakte voor het volledige gebied. Er werd overlegd met Eandis inzake het warmtenet, de aansluitkosten en de tarieven die de bewoners nadien zullen moeten betalen. Een knelpunt is het ontbreken van een wettelijk kader voor een sociaal tarief voor warmte, zoals dit wel bestaat voor gas. Daarnaast werd overlegd met Dumobil die de gronden in Hoogde zal ontwikkelen en de noordelijke buur is. De VMSW stelde studiebureau Demey aan voor de infrastructuur. Op 14 maart 2019 en 4 juli 2019 werd het schetsontwerp en de knelpunten inzake mobiliteit, waterhuishouding en infrastructuur besproken met de stadsdiensten. Voor opmaak van de

archeologienota werd archeoloog Hembyse aangesteld. Voor het warmtenet werd zowel met Fluvius als met Veolia onderhandeld. Het warmtenet op de naastliggende verkaveling op grondgebied Hooglede wordt aangelegd en beheerd door Veolia, op grondgebied Roeselare werken de meeste verkavelaars met Fluvius. Begin 2020 worden de offertes verwacht.

#### **2.5.39 ROESELARE, KAPELLEWEG, KWARTELDREEF, SCHAAPHOFWEG EN TORTELDREEF (BEEKKWARTIER FASE 1)**

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 goedgekeurd op 20 maart 2018. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 3 december 2018. De omgevingsvergunning werd verleend op 1 april 2019. Het uitvoeringsbestek werd goedgekeurd op 2 augustus 2019 en aanbesteed op 2 december 2019. Het gunningsverslag wordt begin 2020 verwacht.

Voor de omgevingswerken werd studiebureau Haegebaert aangesteld, het schetsontwerp werd op 12 maart 2019 besproken met de stadsdiensten. Stad Roeselare verzocht dat alle bomen werden geïnventariseerd door een erkende European Tree Technician.

De plannen werden op 7 mei 2019 aan de buurt voorgesteld en op de plenaire vergadering van 4 juli 2019 besproken. De omgevingsaanvraag werd ingediend op 30 september 2019 maar pas op 6 december 2019 volledig en ontvankelijk verklaard wegens het ontbreken van het technisch bestek.

#### **2.5.40 ROESELARE, DISWEGEL, KWARTELDREEF (BEEKKWARTIER FASE 2)**

Gezien de herhuisvesting in Roeselare zeer vlot verloopt, werd ook fase 2 van de herbouw in het Beekkwartier opgestart. Het gaat om 14 gelijkaardige huurwoningen zodat in fase 1 een herhalingsopdracht werd voorzien. Architectenbureau Claeys stelde met dezelfde typewoningen een nieuw schetsontwerp op dat op 6 februari 2019 goedgekeurd werd. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 5 juli 2019. De omgevingsvergunning werd verleend op 18 november 2019. Het bestek werd besteld maar niet meer ontvangen in 2019.

Ook de omgevingswerken zijn in één dossier opgenomen.

#### **2.5.41 ROESELARE, VISSERSSTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Roeselare moeten 5 bungalows in de Vissersstraat vernieuwd worden. De projectdefinitie werd op 2 december 2019 overgemaakt aan stad Roeselare. Op vraag van stad Roeselare zal dit project in 2020 nog verder overlegd worden met de mobiliteitsambtenaar.

#### **2.5.42 RUMBEKE, ANGE ANGILLISSTRAAT, MGR. DE HAERNESTRAAT, JOZEF DELBAERESTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Rumbeke moeten 10 woningen in de Ange Angillisstraat, 10 woningen in de Mgr. De Haernestraat en 4 woningen in de Jozef Delbaerestraat vervangen worden. De raad van bestuur besliste op 28 mei 2019 om hiervoor een offertevraag te publiceren. Er werden 5 kandidaturen ontvangen. De jury oordeelde op 26 september 2019 dat 3 inschrijvingen konden toegelaten worden tot de tweede fase. De offertes werden eind 2019 ingediend en op 10 januari 2020 zal de jurering plaats vinden.

#### **2.5.43 RUMBEKE, KOERSWIJK**

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. Het gaat om een totale oppervlakte van 45a en 75ca. 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. Het had heel wat voeten in de aarde om de aankoop rond te krijgen maar op 1 april 2019 werd De Mandel eigenaar van de grond.

Burolf werd al in 2003 aangesteld als architect. In overleg met stad Roeselare werd een nieuw schetsontwerp opgemaakt. Het schetsontwerp werd al verschillende keren aangepast maar er werd nog geen goedkeuring van de VMSW ontvangen.

De infrastructuur in de verkaveling werd al aangelegd met uitzondering van de straat, riolering en groenzone palend aan de grond van De Mandel. Hiervoor werd gevraagd aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen.

#### 2.5.44 TORHOUT, ELBESTRAAT

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

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

Ondanks herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Torhout om dit op te maken RUP op de prioriteitenlijst te plaatsen was er net zoals in de voorbije jaren, ook in 2015 niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd. Daarenboven moeten ook maatregelen genomen worden om de wateroverlast in de ruime omgeving te voorkomen. Op 17 augustus 2016 werd een projectvergadering met de stad, stedenbouw en de adviesverlenende instanties gehouden teneinde dit dossier vlot te trekken. Stedenbouw toonde zich bereid de insteekweg via afwijkingen voorzien in het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening, toe te staan. Voor de waterproblematiek in de ruime omgeving werd een plan van aanpak opgemaakt door de provincie en stad Torhout. De provincie zal een bufferbekken aanleggen, de Gaverbeek verbreden en verdiepen en een ringgracht rond Torhout-Oost aanleggen. Deze werken werden eind 2016 aanbesteed zodat ze eind 2018 zullen voltooid zijn en een verdere ontwikkeling van de projectzone mogelijk is. Voor een meer rationele aanleg van infrastructuur, wordt de infrastructuur van dit project samen bekeken met de Elbestraat / Seinestraat. In 2018 bleek dat er vooral voor de ontwikkeling van de Elbestraat / Seinestraat nog heel wat problemen zijn waardoor er geen vooruitgang kon geboekt worden in dit dossier.

#### 2.5.45 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 werd in 2018 een waterstudie opgestart door de VMSW met toevoeging van de infrastructuur voor het project aan de Elbestraat. Uit het overleg met de verschillende diensten bleek dat er enerzijds gezegd wordt dat de zone kan bebouwd worden maar dat anderzijds de voorwaarden zo streng zijn dat het quasi onmogelijk is het terrein te bebouwen. Voor deze voorwaarden wordt er immers geen rekening gehouden met de maatregelen die in de ruimere omgeving genomen werden om overstromingen te voorkomen. In 2020 zal er verder gezocht worden naar mogelijkheden om een bouwproject te ontwikkelen.

#### 2.5.46 TORHOUT, KOER VANTHUYNE

In juli 2009 kocht De Mandel de verouderde eigendommen van het OCMW in Koer Vanthuyne. 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 bebouwingsmogelijkheden 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 college van burgemeester en schepenen van 17 augustus 2017 ging principieel akkoord met het voorontwerp van de appartementen en bevestigde uitdrukkelijk dat geen nieuw planinitiatief vereist was. Het aangepaste voorontwerp werd op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur van De Mandel en na enkele bijstellingen op 30 juli 2018 goedgekeurd door de VMSW. In 2018 werd nog getracht een consensus te bereiken met de stad omtrent de omgevingsaanleg. Halfweg 2019 meende de stad dat het project toch beter volledig kon herwerkt worden om beter te passen in het masterplan dat de stad had laten opmaken voor de ontwikkeling van

de stadskern. Ze besliste om via Winvorm een totaalvisie voor de ruimere omgeving te laten opmaken. De lopende erelooncontracten werden afgesloten.

Voor de oproep Winvorm kan twee keer per jaar ingeschreven worden. De procedure werd voorbereid en de gemeenteraad keurde op 16 december 2019 de samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Torhout en WINVORM goed voor de selectie van de ontwerpers voor de volledige studieopdracht voor de opmaak van een inrichtingsplan voor de site Blekerij te Torhout via de procedure van de Selectie WinVorm. Begin 2020 zal de projectdefinitie verder afgewerkt worden, geïnteresseerde ontwerp bureaus kunnen zich kandidaat stellen voor Winvorm tot 21 februari 2020.

#### **2.5.47 TORHOUT, KOMEETSTRAAT / 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 beter verkocht werd 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 opgestart werd. Na een onderhandelingsprocedure oordeelde de jury dat architect Peter Seys het beste voorstel indiende. Het schetsontwerp werd besteld en na enkele aanpassingen door de VMSW goedgekeurd op 14 december 2018. Ook het overleg met de stad omtrent het openbaar domein werd opgestart. In Sint-Henricus wil het stadsbestuur de verkeersveiligheid verbeteren met een aantal ingrepen. Gezien het openbaar domein rond het sociaal woonproject hier niet volledig los van staat, werden zowel de plannen van de stad als van De Mandel voorgesteld op een info- en participatieavond op 2 mei 2019. Na enig aandringen stelde de VMSW studiebureau Plantec aan voor het ontwerp van de omgevingswerken. Op 3 oktober 2019 werd een startvergadering gehouden voor gedeeltelijke heraanleg van het openbaar domein. Het voorontwerp wordt begin 2020 verwacht zodat dit kan voorgesteld worden op het participatiemoment van 23 januari 2020.

Voor de bouw werd het voorontwerp goedgekeurd op 12 juli 2019 en na de startvergadering voor de infrastructuur werd de bouwaanvraag ingediend. De vergunning wordt begin 2020 verwacht.

#### **2.5.48 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. Het nodige vervolgonderzoek werd in september 2018 uitgevoerd. Het ontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt en op 14 december 2017 werd een gezamenlijke bouwaanvraag voor wegenis en woningbouw ingediend bij stad Torhout. De vergunning werd verleend op 26 april 2018. Het uitvoeringsdossier voor infrastructuur werd op 21 november 2018 goedgekeurd door de VMSW en werd

op 8 januari 2019 aanbesteed. Ook het uitvoeringsdossier voor de bouw werd besteld en door het uitblijven van het advies, stilziggend goedgekeurd door de VMSW. Na intensief intern nazicht werd de aanbesteding gepubliceerd met opening op 10 juli 2019. Op 18 december 2019 werden de werken gegund aan aannemer Damman maar ze konden nog niet besteld worden. Aannemer Penninck, die door de VMSW was aangeduid, startte pas op 5 augustus 2019 de wegeniswerken. De werken vloten niet zo goed waardoor de nutsleidingen pas in het najaar konden aangelegd worden. De werken zijn momenteel echter geschorst tot de grond minder nat is.

#### **2.5.49 WOUMEN, IEPERSTEENWEG / 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 ontwerpdracht 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 ontbindende 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. Op 15 januari 2018 werden 7 kandidaturen ingediend waarvan er 3 architectenbureaus werden uitgenodigd om een offerte in te dienen op 7 mei 2018. De laureaat ArQ werd op 29 mei 2018 aangesteld door de raad van bestuur. Het schetsontwerp werd besteld en verschillende malen overlegd en bijgestuurd maar er werd nog geen goedkeuring ontvangen. De VMSW stelde op 24 januari 2019 BVP aan als ontwerper voor de infrastructuur. Na overleg met het stadsbestuur werd op 30 april 2019 de startvergadering voor de infrastructuur georganiseerd. Het schetsontwerp werd opgemaakt en op 4 oktober 2019 met alle betrokken besturen besproken. Het schetsontwerp zal verder uitgewerkt worden tot een voorontwerp. Er werd ook gevraagd aan het studie bureau om een archeoloog aan te stellen.

#### **2.5.50 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT (OUDE RIJKSWACHTKAZERNE)**

Het OCMW van Zonnebeke heeft de voormalige rijkswachtkazerne langs de Roeselarestraat in Zonnebeke aangekocht jegens de regie der gebouwen. Achter de rijkswachtkazerne ligt nog een verkaveling die niet ontwikkeld is. De gemeente is momenteel bezig met de opmaak van een RUP 'Oude Rijkswachtkazerne' zodat hier een inbreidingsproject kan gerealiseerd worden en polste naar de bereidheid van De Mandel om langs de Roeselarestraat een zestal sociale koopwoningen te realiseren. Hoewel het bindend sociaal objectief voor koopwoningen afgeschaft is, zou de gemeente toch sociale koopwoningen willen laten realiseren door De Mandel. Halfweg 2016 bleek dat het OCMW niet de volledige grond had aangekocht, de zendmast van ASTRID met bijhorende toegang werd niet mee verkocht. De gemeente startte opnieuw de onderhandelingen met de regie der gebouwen. Ondertussen stelde de eigenaar van de achterliggende grond studie bureau 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 verleend op 12 januari 2018. Gezien de problemen met de Astridmast niet onmiddellijk opgelost geraakte, kon de grond nog niet verkocht worden aan De Mandel waardoor ook de gunning van de sloop werd uitgesteld. De

akte werd verleden op 9 januari 2019 waardoor de sloop kon uitgevoerd worden in februari 2019, door de niet zichtbare, grote kelders onder de gebouwen, werd de sloop pas op 21 maart 2019 voltooid. 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 stedenbouwkundige vergunning werd op 23 april 2018 verleend door de gemeente Zonnebeke. Voor het bestellen van het uitvoeringsontwerp werd ook gewacht op de eigendomsoverdracht waardoor dit pas op 11 januari 2019 besteld werd. Om de kostprijs te drukken werd beslist om enkel gelijkvloers en eerste verdieping af te werken en de afwerking van de zeer ruime dakverdieping aan de kopers over te laten, een vaste trap en de mogelijkheden tot aansluiting werd wel voorzien. De kopers kunnen dan bij aankoop beschikken over 2 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en de dakverdieping zelf inrichten met slaapkamers en badkamer of een hobbyruimte. Dit ontwerp werd goedgekeurd op 19 november 2019. Tijdens een vergadering met Zonnebeke, de nutsmaatschappijen en een vertegenwoordiger van de veiligheidsdiensten werd duidelijk dat de wegenis van de achterliggende verkaveling eerst moet aangelegd zijn vooraleer De Mandel mag beginnen bouwen. De Astridmast moet immers ten allen tijde toegankelijk zijn. De gemeente stelde op 16 november 2019 aannemer Desot aan voor de achterliggende verkaveling. Begin 2020 zal een coördinatievergadering gehouden worden om de start van de verkavelingswerken vast te leggen zodat de aanbesteding van de bouw van De Mandel hierop afgestemd kan worden.

## 2.6 GRONDEN

---

### 2.6.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER

#### 2.6.1.1 HANDZAME, EIKENLAAN

Op 27 september 2016 besliste de raad van bestuur om verwervingsdossier voor te bereiden. Aan de Eikenlaan in Handzame is er een grote groenzone met een petanqueplein, in eigendom van de gemeente, dat nauwelijks gebruikt wordt. De gemeente overweegt het BPA te wijzigen zodat hier woningen kunnen gebouwd worden. Tijdens het overleg van 12 september 2019 deelde het gemeentebestuur mee dat ze deze zone liever voor private woningbouw willen ontwikkelen. De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2019 om het verwervingsdossier te schrappen.

#### 2.6.1.2 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 15-17

De Mandel sloot een overeenkomst onder opschortende voorwaarde af met Ascot voor ruil Engelstraat 19 met de achtergrond Priorijstraat en met Lieve Decoster voor aankoop Engelstraat 17. Ascot is ook eigenaar van Engelstraat 15 en stelde voor grond te ruilen waardoor De Mandel de bouwzone kon optimaliseren (recht trekken grens tussen 15 en 17) en Ascot de ontsluitingsweg achteraan kon doortrekken.

Op 18 december 2018 besliste de raad van bestuur op advies van het directiecomité om een ruildossier voor te bereiden.

Ascot liet weten aan De Mandel dat ze geen interesse meer hebben in de grondruil. De raad van bestuur besliste op 17 december 2019 om het ruildossier te schrappen.

#### 2.6.1.3 OUDENBURG, ZANDVOORDESTRAT 73-75

Dit verwervingsdossier werd in 2004 opgestart. Om een woonproject te realiseren diende het BPA aangepast, dit duurde een tijdje waarna een decreetswijziging het onmogelijk maakte nog BPA's te wijzigen zonder een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ondertussen is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd maar Woonwel heeft een groot aantal projecten gepland in Oudenburg om als SHM 1.000 sociale huurwoningen te bereiken. De komende jaren zal er dus een zeer groot aanbod huurwoningen zijn in Oudenburg waardoor het niet opportuun is nog extra projecten te plannen.

De raad van bestuur besliste op 28 mei 2019 om dit verwervingsdossier te schrappen.

#### **2.6.1.4 SLEIHAGE (HOOGLEDE), IEPERSTRAAT**

Op 17 juli 2012 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor 4.666 m<sup>2</sup> in woonuitbreidingsgebied achter het woongebied van de Ieperstraat.

Gezien er recent grond werd gekocht in Sleihage, kan de behoefte aan sociale woningen in deze kleine kern de komende jaren voldoende opgevangen worden, waardoor het niet opportuun is de verwerving van bijkomende grond te onderzoeken.

De raad van bestuur besliste op 25 juni 2019 om dit verwervingsdossier te schrappen.

#### **2.6.1.5 TORHOUT, PUTSTRAAT 7**

De raad van bestuur besliste op 23 oktober 2018 om een verwervingsdossier te openen voor de Putstraat 7 te Torhout. Dit is een handelspand dat te koop staat, palend aan zowel de Oostendestraat als de Putstraat in Torhout. De Oostendestraat is de belangrijkste winkelstraat in Torhout en de omgevingsambtenaar van Torhout gaf aan dat het in kader van het stadskernvernieuwingsproject gewenst is een handelspand in de Oostendestraat te behouden. Het huidige pand is ook opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Tijdens een plaatsbezoek bleek dat de Putstraat een zeer smalle straat is en het zuiden aan de straatkant zit. Om voldoende bezonning te hebben voor de onderste appartementen zou er een achteruitbouw moeten zijn. Waarschijnlijk zal er ook protest komen van de eengezinswoningen van de overkant van de straat tegen een meergezinswoning. Dit project zal een grote complexiteit hebben en de stad verkiest een combinatie van handelspand met appartementen.

De raad van bestuur besliste op 28 mei 2019 om dit verwervingsdossier te schrappen.

### **2.6.2 VERWERVING VAN GRONDEN**

#### **2.6.2.1 ARDOOIE, BRUGSTRAAT 22**

Op het lokaal woonoverleg van 29 november 2019 peilde de gemeente naar de interesse van De Mandel om een pand in eigendom van de gemeente te Brugstraat 22 aan te kopen en sociale entiteiten te bouwen.

Aangezien de gemeente een parkeernorm oplegt van 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit, kunnen er maximaal twee entiteiten op deze locatie voorzien worden.

In Ardoorie is er echter nog een aanzienlijk BSO huur in te vullen waardoor deze opportuniteit zeker verder moet onderzocht worden. De raad van bestuur besliste op 17 december 2019 om een verwervingsdossier te starten.

#### **2.6.2.2 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 Ardoorie 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. De akte werd verleden op 18 juni 2019.

#### **2.6.2.3 DIKSMUIDE, TUINWJK – FASE I EN II**

Op 21 januari 2012 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor de Tuinwijk fase I en fase II te Diksmuide. Deze projectzone is 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 deze zone gelegen in een projectzone voor woningbouw. WVI en Covemaeker hebben de gronden in eigendom. 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 te ontwerpen.

Landmeter-expert D'Haene maakte op 27 augustus 2019 een schattingsverslag op van de 4 percelen projectgrond in de Tuinwijk te Diksmuide, in eigendom van wvi, met een gezamenlijke oppervlakte van 11.684m<sup>2</sup>. Een exacte opmeting van de grond kan pas uitgevoerd worden na oplevering van de infrastructuurwerken, die momenteel in uitvoering zijn.

De Mandel wenst op deze projectgrond in fase I 16 nieuwbouw huurwoningen te realiseren en in fase II 22 nieuwbouw huurappartementen.

De raad van bestuur besliste op 24 september 2019 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop van projectgronden van wvi, gelegen in de Tuinwijk te Diksmuide voor de realisatie van 16 huurwoningen in fase I en 22 huurappartementen in fase II. De akte werd in 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.2.4 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 directeur Stefanie Vandenabeele, diensthoofd projecten Hilde Smits en Vic Huys van 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. De Mandel bereikte een akkoord met de eigenaar van Engelstraat 17 om het pand, met een kadastrale grootte van 231m<sup>2</sup>, aan te kopen. De verkoop gaat door onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een gunstig advies van de gemeente en het verlijden van de akte voor de Engelstraat 19. In afspraak met de eigenaar wordt de akte voorzien na 15 januari 2020 zodat De Mandel vrij van gebruik kan aankopen. Dit werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 23 oktober 2018. De akten werden in 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.2.5 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. Op 16 juni 2015 was er in het gemeentehuis van Zonnebeke een overleg met De Lovie uit Poperinge. De Lovie staat in voor een kwaliteitsvolle ondersteuning van mensen met een verstandelijke handicap, via meerdere dienstverleningsvormen en op verschillende vestigingsplaatsen in de Westhoek. Ook met andere welzijnsorganisaties werd overleg gepleegd. Finaal werd afgesproken dat De Mandel de woningen zal bouwen en de gemeente zal instaan voor de coördinatie van de zorg.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De gemeente zal een erfpacht geven aan De Mandel voor een ondeelbare periode van 50 jaar tegen een jaarlijks canon. Er werd een afbakeningsplan van het terrein opgemaakt en overgemaakt aan de dienst Vastgoedtransacties. Bij goedkeuring van het voorontwerp door de raad van bestuur op 19 december 2017 werd al vermeld dat de gemeente een erfpacht ging geven aan De Mandel. De raad van bestuur besliste op 26 februari 2019 om de akte erfpacht goed te keuren. De akte erfpacht werd verleden op 12 februari 2019.

### 2.6.2.6 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. Het gaat om een totale oppervlakte van 45a en 75ca. 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. De raad van bestuur besliste op 26 februari 2019 om de aankoopakte te laten verlijden via de dienst vastgoedtransacties. De akte werd verleden op 1 april 2019.

### 2.6.2.7 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. De onderhandelingen zijn nog lopend.

### 2.6.2.8 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 principiële akkoord.

De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om de rijkswachtkazerne met bijhorende grond te verwerven en de akte te laten verlijden. Gezien de problemen met de Astridmast niet onmiddellijk opgelost geraakte, kon de grond nog niet verkocht worden aan De Mandel. De ontwerpakte werd door het OCMW van Zonnebeke goedgekeurd op 19 november 2018 maar de akte kon pas verleden worden na het verstrijken van de schorsingstermijn. De akte werd verleden op 9 januari 2019.

## 2.6.3 VERWERVINGSDOSSIEREN IN VOORBEREIDING

Ardoeie, Brugstraat 22  
Ardoeie, Tulpenstraat fase 2  
Beselare, Kerkplein (ruiling)  
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)  
Diksmuide, Schependomstraat  
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling  
Ichtegem, Engelstraat 17  
Ichtegem, Engelstraat 19  
Ichtegem, Engelstraat 66+  
Ichtegem, Sportlaan  
Koekelare, Belhuttebaan  
Koekelare, Veldstraat 58  
Langemark, Poelkappellestraat 38-40  
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat  
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek  
Langemark, Wilgenlaan, Eikenlaan, Berkenlaan  
Meulebeke, Oude Gentstraat  
Oostnieuwkerke, Valkstraat, Pelikaanstraat (aankoop woningen)

Oostrozebeke, Olieberg  
Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis  
Poperinge, Duinkerkestraat 25  
Poperinge, Bellewijk (Ruiling)  
Poperinge, Kruidenstraat, Netelweg  
Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"  
Poperinge, Sint-Michielscomplex -werf 4  
Rumbeke, Maria's Linde  
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)  
Torhout, De Moertjes  
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder  
Torhout, Rijselstraat  
Torhout, Aartrijkestraat  
Torhout, Vanhullestraat  
Torhout, Koer Vanthuyne (ruiling)  
Zarren, Staatsbaan 251  
Zarren, Stadenstraat 53  
Zonnebeke, Boudewijnpark  
Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)

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

Voor nieuwe projecten is er regelmatig een gas en/of elektriciteitscabine noodzakelijk. Als het gaat om verkavelingen moet de grond gratis afgestaan worden aan Fluvius.

##### **2.6.4.1 VERKOOP GROND MET ERFDIENSTBAARHEID VAN TOEGANG EN AANLEG EN ONDERHOUD ONDERGRONDSE LEIDINGEN ELEKTRICITEITSCABINE, GELEGEN LANGEMARK-POELKAPELLE, VERKAVELING SCHIETHOEK**

De Mandel bouwt in de verkaveling Schiethoek te Langemark-Poelkapelle 37 huurwoningen en 9 koopwoningen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen dient Fluvius in de verkaveling een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen nabij de Oude Bosweg te Langemark-Poelkapelle en is kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 3e afd. sectie C deel van nrs. 799m en 800d en heeft een oppervlakte van 28m<sup>2</sup>. De grond is voor 50% in eigendom van wvi en voor 50% in eigendom van De Mandel. Er werd met Fluvius overeengekomen om deze grond te verkopen en een erfdiensbaaheid van toegang over een breedte van 5,9m en erfdiensbaaheid voor de aanleg en onderhoud van ondergrondse leidingen toe te staan. De erfdiensbaaheid vervalt wanneer de wegen wordt opgenomen in openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 26 juni 2018 om de verkoop van de grond en de erfdiensbaaheid van toegang en erfdiensbaaheid voor aanleg en onderhoud van ondergrondse energieleidingen goed te keuren voor de cabine in Schiethoek te Langemark-Poelkapelle. De akte werd verleden op 4 april 2019.

##### **2.6.4.2 VERKOOP GROND VOOR EEN NIEUWE ELEKTRICITEITSCABINE, GELEGEN LICHTERVELDE, FELIX TIMMERMANSLAAN**

Landmeterskantoor Teccon werd door Eandis aangesteld voor het vervangen van een elektriciteitscabine in de Felix Timmermanslaan te Lichtervelde. De huidige elektriciteitscabine, gelegen tussen de huisnummers 22 en 24, is verouderd en dient vervangen te worden door een nieuwe. Om deze nieuwe cabine te plaatsen en te onderhouden, is er een oppervlakte nodig van ca. 30m<sup>2</sup> (5,5m x 5,5m). De huidige cabine staat op een perceel van Eandis met een oppervlakte van 11,37m<sup>2</sup>. In overleg met diensthoofd Hilde Smits werd een voorstel gedaan voor inplanting van de cabine in de tuin van nr 22. Hierdoor is een ruiling van grond nodig waarbij de extra grond vergoed wordt en Eandis instaat voor alle kosten (aanpassen tuinafsluiting, rooien beplanting,...). Eandis moet dit voorstel ook nog aftoetsen bij de gemeente en een bouwvergunning krijgen. De raad van bestuur besliste op 26 juni 2018 om de ruiling van de grond met vergoeding voor de extra oppervlakte goed te keuren voor de cabine in Lichtervelde, Felix Timmermanslaan 22. De akte ruiling werd in 2019 nog niet verleden.



## **2.6.5 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.

### **2.6.5.1 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT – RECHT VAN UITWEG EN VERKOOP ACHTERGROND**

In de Passendaalsestraat in Moorslede bouwt De Mandel 14 huurappartementen. Het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning liep niet van een leien dakje en door burens en het gemeentebestuur werd sterk aangedrongen op het toestaan van een uitweg voor de rijwoningen in de Stationsstraat zodat er een parkeeroplossing mogelijk wordt.

De Mandel werkte een oplossing uit met 7 burens waarbij vooraan een recht van uitweg werd toegestaan en achteraan een stukje tuingrond werd verkocht waarover ze uitweg aan elkaar geven. De aanleg werd opgenomen in het aanbestedingsdossier en werd doorgerekend aan de burens. In de hoek was één buur geïnteresseerd om een stukje bij te kopen als uitbreiding van hun tuin.

De raad van bestuur besliste op 26 februari 2019 om de verkoop van grond, het toestaan van een uitweg en het factureren van de aanlegkosten goed te keuren. De akten werden verleden op 4 juni 2019.

### **2.6.5.2 ROESELARE, HERENTALS LAAN 2**

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 Herentalslaan 2 te Roeselare. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A nr. 1058g15 en heeft een oppervlakte van 17m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op 28 mei 2019 om de verkoop van de voortuin van de Herentalslaan 2 goed te keuren. De akte werd verleden op 5 november 2019.

### **2.6.5.3 ROESELARE, SPARSTRAAT 49**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel die wordt gebruikt als voortuin van de woning in de Sparstraat 49 te Roeselare.

Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 3e afd. sectie C nr.1043w en heeft een oppervlakte van 40,26m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 9 april 2019 om de verkoop van de voortuin van de Sparstraat 49 goed te keuren. De akte werd verleden op 27 juni 2019.

## **2.6.6 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.

### **2.6.6.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 9 koopwoningen in de Eekhoutstraat te Ardoonie werd opgeleverd op 27 juni 2017 en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Ardoonie 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 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.6.2 DADIZELE (MOORSLEDE), KAPELLEVELD**

Het voetpad en de groenzone in Kapelleveld te Moorslede is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Moorslede 2e afd. sectie A deel van nummer 17r en heeft een oppervlakte van 775m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 24 september 2019 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.6.3 HOUTHULST, ZUID-TORHOUTSTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop een voetpad werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. Het voetpad gelegen langs de Zuid Torhoutstraat te Houthulst is kadastraal bekend als Houthulst 3e afd sectie B nr. 1217e en heeft een oppervlakte van 85m<sup>2</sup>.

In zitting van 23 juli 2018 verklaarde het college van burgemeester en schepenen van Houthulst zich principieel akkoord om dit perceel kosteloos over te nemen.

Op 27 mei 2014 besliste de raad van bestuur om de naastgelegen percelen, kadastraal bekend als Houthulst 3e afd sectie B deel van nrs. 1220r2, 1217b, 1220l2 en 1220k2, met een gezamenlijke oppervlakte van 748m<sup>2</sup>, over te dragen naar openbaar domein. Deze akte werd verleden op 18/11/2014. De raad van bestuur besliste op 25 september 2018 om perceel 1217e eveneens kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 26 november 2019.

#### **2.6.6.4 KOEKELARE, TUINWIJK FASE 1 EN 2**

De wegenis en groenzone langs de Tuinwijk – fase 1 en 2 te Koekelare dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Koekelare 1e afd. sectie A nummers 481v3, 481d4 en 481w3 en heeft een oppervlakte van 840,37m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 18 december 2018 om de wegenis en groenzone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 26 november 2019.

#### **2.6.6.5 MEULEBEKE, KASTEELSTRAAT - ZEVENEIKEN**

De grond rond de 35 nieuw gebouwde garages in de Kasteelstraat te Meulebeke is nog in eigendom van De Mandel. De gemeente Meulebeke en De Mandel wensen de grond kosteloos over te dragen naar openbaar domein.

Het perceel is kadastraal gekend als Meulebeke 1ste afd. sectie E deel van nummer 67p en heeft een oppervlakte van ± 800m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 9 april 2019 om de wegenis en groenzone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.6.6 POPERINGE, BELLESTRAAT/TUINWEG**

De wegenis en groenzone langs de 11 huurwoningen en 2 huurappartementen in de Bellestraat en Tuinweg te Poperinge zijn nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Poperinge 3e afd. sectie G deel van nummers 252e, 253b en 253m en heeft een totale oppervlakte van 1.797m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 29 mei 2018 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 31 januari 2019.

#### **2.6.6.7 ROESELARE, OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG - VERFFABRIEK**

De Mandel realiseerde in de Oostnieuwkerksesteenweg te Roeselare 13 huurappartementen en 11 koopwoningen. De wegenis en groenzone is nog in eigendom van De Mandel, de omgevingswerken werden opgeleverd en de grond dient overgedragen te worden naar openbaar domein. Het perceel is kadastraal bekend als Roeselare 4e afd. sectie D nummer 673p4p0000 en heeft een oppervlakte van

997,61m<sup>2</sup>. Er is een onderdoorgang voorzien bij de 13 huurappartementen. Hierdoor ontstaat er een erfdiensbaarheid van recht van overbouw.

De raad van bestuur besliste op 26 november 2019 om de wegenis en groenzone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein en de onderdoorgang op te nemen als een erfdiensbaarheid van overbouw. De akte werd in 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.6.8 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 40 huurappartementen in de Knokuilstraat te Rumbeke werd voorlopig opgeleverd op 19 augustus 2016 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 verleden op 9 april 2019.

#### **2.6.6.9 RUMBEKE, ZEGER MAELFAITSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 37 huurappartementen in de Zeger Maelfaitstraat en Dweersstraat te Rumbeke werd voorlopig opgeleverd op 17 juni 2016 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 verleden op 9 april 2019.

#### **2.6.6.10 RUMBEKE, ZEGER MAELFAITSTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er grond in eigendom is van De Mandel waarop onder meer een fietspad werd aangebracht door de stad. Het perceel gelegen langs de Zeger Maelfaitstraat te Rumbeke is kadastraal bekend als Roeselare 7e afd sectie A nr. 278z4 en heeft een oppervlakte van 173 m<sup>2</sup>.

Op een onderhoud tussen de stad en De Mandel dd. 12 september 2019, vroeg stad Roeselare om dit perceel over te dragen naar openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2019 om perceel 278z4 kosteloos over te dragen naar het openbaar domein, waarbij de stad de aktekosten zal dragen. De akte werd in 2019 nog niet verleden.

#### **2.6.6.11 WATOU, DOUVIEWEG**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er grond in eigendom is van De Mandel waarop wegenis en parkeergelegenheden werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De wegenis en parkeergelegenheden gelegen langs de Douvieweg te Watou is kadastraal bekend als Poperinge 8e afd sectie B nr. 79r en heeft een oppervlakte van 419m<sup>2</sup>. De helft van de gemene muur met de naastgelegen eigenaar van de Douvieweg 15 te Watou zit inbegrepen in het perceel 79r en dient mee overgedragen te worden naar openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 26 november 2019 om dit perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2019 nog niet verleden.

### **2.6.7 RUILING VAN GOEDEREN**

#### **2.6.7.1 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 werd verleden op 29 januari 2019.

#### **2.6.7.2 DIKSMUIDE, SCHEPENDINGSTRAAT**

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om alle grond rond de bejaardenwoningen in de Schependingstraat 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 verleden op 27 juni 2019.

#### **2.6.7.3 LANGEMARK, EIKENLAAN, WILGENLAAN, BERKENLAAN**

Volgens de herbouwplanning zijn er in Langemark in de Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan 2 herbouwprojecten voorzien van telkens 8 woningen. 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 verleden op 8 maart 2019.

#### **2.6.7.4 POPERINGE, BELLEWIJK**

De Stad Poperinge en De Mandel wensen het zuidoostelijke deel van de Bellewijk te herontwikkelen. Beide partijen zien hier de mogelijkheid om via een herontwikkeling van de wijk een kwalitatieve en dense buurt te ontwikkelen.

Het totale gebied bevat 54 wooneenheden, waarvan 4 woningen in private eigendom zijn en 2 woningen op de verkoopplanning van De Mandel staan.

De Bellewijk is een buurt gepland en grotendeels gebouwd in de jaren 70. De wijk voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. De wijk is ingevuld met grondgebonden woningen met 2 verdiepingen. De woningen zijn voornamelijk gericht op grotere gezinnen en jonge families. Aan de huidige nood aan kleinere wooneenheden van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt niet voldaan. De huidige buurt heeft te weinig variatie in woonvormen om de huidige tendensen zoals vergrijzing van de maatschappij en een toenemende nood aan sociale wooneenheden op te vangen. De lagere densiteit en inefficiënte indeling van de buurt beperken mogelijkheden voor collectief gebruik van publieke ruimte en integratie van duurzaam waterbeheer en alternatieve energie.

De raad van bestuur keurde in de vergadering van 27 november 2018 het masterplan voor de herontwikkeling van het zuidoostelijke deel de Bellewijk goed.

Het masterplan definieert de toekomstige ontwikkeling van woonvoorziening en publieke ruimte binnen de projectzone. Het masterplan voorziet een totaal van 102 wooneenheden in de projectzone, maw een verdubbeling van het aantal wooneenheden op dezelfde site.

De wooneenheden bestemd voor de sociale verhuur zijn gelegen in het zuiden van de site. Het betreft 55 gestapelde wooneenheden en 24 grondgebonden eenheden. De huurwoningen zijn georganiseerd rond 2 pleinzones.

Midden deze pleinzones is één woning gelegen, die niet langer in eigendom is van De Mandel: Kastanjeweg 3.

Gelet op het voorgaande was de verkrijging van deze woning absoluut noodzakelijk voor de realisatie van het sociaal woonproject van De Mandel. Een ruiling behoort in dit geval tot de mogelijkheden.

De voorwaarden hiertoe werden uitgewerkt in artikel 13 van het MB van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen. Dit artikel voorziet ondermeer de mogelijkheid voor een SHM om haar onroerende goederen te ruilen met een natuurlijke persoon. Dit is mogelijk onder de volgende voorwaarden (zie ook telex 9 van 15 juni 2016):

De verkrijging van het zakelijk recht op de woning van de natuurlijke persoon is noodzakelijk voor de realisatie van het sociaal woonproject van de SHM.

De natuurlijke persoon krijgt een zakelijk recht op een gelijkwaardig goed van de SHM. Twee onroerende goederen worden geacht gelijkwaardig te zijn als uit de schattingsverslagen blijkt dat het waardeverschil tussen de onroerende goederen of de opleg maximaal 1/4e bedraagt van de schattingsprijs van het onroerend goed met de minste waarde.

De Mandel had in de loop van 2018 en begin 2019 diverse gesprekken met de eigenaar van deze woning.

De eigenaar gaf hierbij aan akkoord te kunnen gaan met de ruil van de woning met een gelijkaardige woning van De Mandel.

De raad van bestuur besliste op 26 maart 2019 om:

- Akkoord te gaan met de ruil van de woning te Madeliefjesweg 4 met de woning te Kastanjeweg 3 te Poperinge en opdracht te geven aan de notaris Planckaert om de ruilakte te verlijden.

De akte werd verleden op 21 juni 2019.

#### 2.6.7.5 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT EN NETELWEG

In de Kruidenstraat en Netelweg te Poperinge zal De Mandel 17 huurwoningen vervangen.

Op de raad van bestuur van 13 december 2016 werd Architectenbureau Seys uit Diksmuide 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 141 m<sup>2</sup> grond van De Mandel geruild worden tegen 71 m<sup>2</sup> van stad Poperinge.

De raad van bestuur besliste op 23 oktober 2018 om deze kosteloze ruil goed te keuren. De akte werd verleden op 27 juni 2019.

#### 2.6.8 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 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 de voorbije jaren 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, is in 2019

opnieuw de lijst van de onbebouwde percelen aan het kadaster opgevraagd en vergeleken met onze inventaris. Hieruit blijkt dat de inventaris goed wordt bijgehouden en kunnen we kort op de bal spelen voor percelen die niet correct weergegeven worden door het kadaster.



# GEBOUWENBEHEER





## 3 GEBOUWENBEHEER

### 3.1 ALGEMEEN

---

Het beheer van de gebouwen is de afgelopen jaren gewijzigd. Vroeger bestond het patrimonium hoofdzakelijk uit woningen waarbij de huurders instaan voor de kleine herstellingen. Op vandaag is het aandeel van appartementen binnen ons patrimonium toegenomen tot zo'n 30%. Waar we vroeger in hoofdzaak curatieve herstellingen, ten laste van De Mandel uitvoerden bij onze woningen, is dit voor appartementen niet voldoende. Hier dienen we het beheer van het appartement op zich te nemen als verantwoordelijke, eigenaar. Vroeger werd dit meegenomen in de algemene werking en zat het beheer verspreid over verschillende collega's. Het beheer van de gemene delen in appartementsgebouwen zal in de toekomst door één persoon op zich genomen worden. Dit moet toelaten om een beheer van de appartementen uit te bouwen waarbij er voeling is met de bewoners en de huurlasten onder controle blijven. Om dit te realiseren is er een interne verschuiving gebeurd en werd iemand bijkomend aangeworven op de dienst Gebouwenbeheer.

### 3.2 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

---

#### 3.2.1 DE OPDELING

We onderscheiden:

- Het dagelijks onderhoud en herstellingen
- Het preventief onderhoud en herstellingen
- Mutatie onderhoud en herstellingen
- Planmatig onderhoud en herstellingen

#### 3.2.2 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De basis voor het dagelijks onderhoud en herstellingen is de opmaak van de werkopdracht. Hierbij hanteren we het ZieZo handboekje als houvast, leidraad. Voor elke melding die ten laste van De Mandel is, sturen we een medewerker te plaatse voor nazicht. Indien het werk te omvangrijk is voor de eigen dienst, wordt dit uitgegeven aan een externe firma waarmee een raamovereenkomst werd afgesloten. Bij meldingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is, wordt dit niet hersteld door De Mandel maar worden deze mensen, indien nodig, verder geholpen om een derde te vinden die dit kan herstellen.

Om de dienstverlening naar de huurders toe te verbeteren, worden al de werkopdrachten ingepland. Hierbij is het streefdoel om ervoor te zorgen dat de huurder te allen tijde op de hoogte is van het vervolg van de werkopdracht. Van bij de melding wordt er nu onmiddellijk reeds een afspraak vastgelegd met de huurder. Ook de vervolgoopdrachten worden steeds ingepland. Om dit mogelijk te maken kregen onze arbeiders een tablet die het hen mogelijk maakt om ter plaatse een nieuwe afspraak in te plannen. Zowel onze arbeiders als de bedienden plannen op hetzelfde platform, waardoor conflicten niet mogelijk zijn. Deze manier van werken zorgt voor een werklustverschuiving die ons moeten toelaten nog verder in te zetten op een betere dienstverlening.

Doordat zowel de arbeiders als de bedienden op hetzelfde platform inplannen laat dit toe om, gezien ons grote werkingsgebied, de werkopdrachten beter in te plannen. Dit draagt bij in ons streven om economischer en duurzamer onze opdracht uit te voeren. Dit zorgt, samen met onze transitie naar milieuvriendelijkere wagens, dat we een duurzamer beleid voeren.

Het melden van problemen die aanleiding geven tot de opmaak van een werkopdracht, kan op onderstaande manier gebeuren.

- in navolging van een melding van een huurder

- eigen initiatief van een medewerker van De Mandel
- tengevolge een melding van een derde (buur, OCMW, gemeente...)
- bij bezoek van een medewerker van De Mandel aan een woning naar aanleiding van een sociale klacht of door medewerkers van samenlevingsopbouw.
- Via de permanentiedienst van De Mandel.

Hierbij werd ook de bereikbaarheid van De Mandel buiten de werkuren uitgebreid. Vroeger was het voor de huurders enkel mogelijk om via een noodnummer in contact te komen met een meldkamer. Deze meldkamer handelde dan via een voorgeschreven procedure om onze huurders verder te helpen. Gezien via deze weg niet altijd een oplossing kon gegeven worden, wordt er vanuit De Mandel nu ook een permanentiedienst voorzien die kan tussen komen bij niet standaard situaties.

Gezien ons planmatig werken streven we ernaar dat ook medewerkers en externen van bij de huurders een afspraak maken zodat de huurder onmiddellijk op de hoogte is en er geen tijd verloren gaat met het inplannen achteraf.

### **3.2.3 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 2019 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, liften, poetsen van de gemeenschappelijke delen en het groenonderhoud.

#### **3.2.3.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN**

##### **3.2.3.1.1 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. Tijdens dit tweejaarlijks onderhoud worden ook de rookmelders nagezien op hun werking. Bij een slechte werking wordt De Mandel hiervan op de hoogte gebracht.

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 het telefoonnummer waarop het bedrijf, die het onderhoud en de herstellingen uitvoert, kan bereikt worden. De Mandel superviseert deze meldingen waarbij er speciale aandacht uitgaat naar die gevallen waarbij er geen verwarming of warm water meer is. Indien nodig wordt vanuit De Mandel ingegrepen en een oplossing voorzien buiten het onderhoudscontract zodat onze huurders niet lang zonder verwarming of warm water zitten.

Voor 4828 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.

##### **3.2.3.1.2 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. Deze toestellen worden vervangen via de raamovereenkomst sanitair.

Prioriteit 2: De ketel voldoet niet meer aan de norm en moet vervangen worden maar mag wel nog een korte tijd gebruikt worden. Deze toestellen worden gegroepeerd om ze te vervangen via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

Prioriteit 3: De cv-ketels voldoen wel nog aan de norm, maar er worden problemen met deze ketels verwacht. In de onderhoudsplanning 2019-2024 werd een traject uitgestippeld die er toe moet leiden dat alle cv-installaties vervangen worden wanneer deze 15 jaar worden.

In 2019 werden geen cv-ketels vervangen of geplaatst in prioriteit 2. Er werden wel ketels vervangen onder prioriteit 1. Voor de toestellen onder prioriteit 3 werd een lastenboek opgesteld om 232 cv-installaties te vervangen.

### 3.2.3.2 ONDERHOUD LIFTEN

In de loop van 2019 werd een openbare procedure gepubliceerd waarbij onze liften, per merk ondergebracht werden in een perceel. Deze vier percelen werden toegekend aan respectievelijk Coopman en Schindler.

- Perceel 1 (Liften van de merken Coopman, Orona, Kleeman): Coopman NV, Mannebeekstraat 3 te 8790 Waregem, tegen het nagerekende en verbeterde inschrijvingsbedrag van € 127.110,00 excl. btw;
- Perceel 2 (Liften van de merken Schindler en Cosmolift): Schindler NV, Humaniteitslaan 241a te 1620 Drogenbos, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 73.953,60 excl. btw;
- Perceel 3 (Liften van het merk Kone): Coopman NV, Mannebeekstraat 3 te 8790 Waregem, tegen het nagerekende en verbeterde inschrijvingsbedrag van € 59.666,00 excl. btw;
- Perceel 4 (Liften van andere merken): Schindler NV, Humaniteitslaan 241a te 1620 Drogenbos, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 41.306,40 excl. btw;

In 2019 zijn er 114 liften in gebruik in de verschillende gebouwen van De Mandel. 5 liftinstallatie worden nog onderhouden in garantie door de installateur, 8 Installaties worden beheerd door een syndicus, 101 installaties worden door De Mandel beheerd.

### 3.2.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

#### 3.2.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2019

De Mandel beschikt eind 2019 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. Dit laatste type werkopdrachten, waarbij we de woning opfrissen nadat de huurder de woning verlaten heeft in een dermate slechte toestand, is in stijgende lijn. Daarbij komt nog dat de vraag om dergelijke woningen in een betere toestand af te leveren voor de nieuwe huurder stijgende is. Dit vormt nog een aandachtspunt naar de toekomst toe.

In 2019 werd het buitenschilderwerk uitgevoerd in de Tuinwijk te Koekelare, Koolzaadstraat te Diksmuide, Kapelleveld te Dadizele, Jonkersstraat-Groothofstraat te Beveren-Roeselare, .

Daarnaast werden de algemene delen geschilderd van de gebouwen in de Kapelleveld te Dadizele, Sint-Rochusstraat 7 te Rumbeke, Stationsstraat 39 te Ledegem, Kerkplein 6 te Beselare .

### 3.2.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

In 2019 werd één aanbesteding voor het uitvoeren van schilderwerken door een externe aannemer uitgeschreven:

#### 3.2.3.3.2.1 Buitenschilderwerken in Kachtem, Nieuwkapelle, Oostnieuwkerke, Poelkapelle en Poperinge.

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze schilderwerken toegewezen aan Optimat ter waarde van € 47.800,25 excl BTW.

In 2019 werden de bestelde schilderwerken in Hooglede en Ichtegem uitgevoerd.

De overige bestelde werken in Dadizele, Diksmuide, Kachtem, Keiem, Koekelare, Langemark, Ledegem, Meulebeke, Staden en West-Vleteren worden in 2020 uitgevoerd.

### 3.2.3.4 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 2017 werd na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking het groenonderhoud uitbesteed aan De Lochting vzw. Deze overeenkomst geldt voor 2018 en 2019.

Volgende groenzones werden in 2019 onderhouden door De Lochting vzw.

GEMEENTE	ADRES
Ardoonie	Kortrijkstraat 47-49-51
Diksmuide	Hof ter Bloemmolens 57 en 57a
Emelgem	Prinsessestraat 15
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	Ardooisesteeweg 148-150
Roeselare	Brugsesteenweg 2
Roeselare	Collievijverpark omgeving
Roeselare	Collievijverpark 39
Roeselare	Groenestraat 224
Roeselare	Kokelaar- en Wortelstraat
Roeselare	Mariastraat 21
Roeselare	Mgr Eugeen Laridonstraat 10-20
Roeselare	Onze Lieve Vrouwstraat 10

GEMEENTE	ADRES
Roeselare	Spanjestraat 7-9-11
Rumbeke	Dweerstraat 20
Rumbeke	Knokuilstraat 27-33
Staden	de Carninstraat 15
Staden	Ieperstraat 18 en 18a
Torhout	Camiel Meysmansplein 31-33
Torhout	Elbestraat
Torhout	Lichterveldestraat 82-82A
Zonnebeke	Ter Berken 14-19

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

### 3.2.3.5 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft 4 poetsvrouwen in dienst voor het poetsen van gemene delen in appartementen. Gezien we met onze eigen poetsvrouwen niet alle gebouwen kunnen poetsen worden de overige gebouwen geпоetst door externe bedrijven. Hierbij wordt er gestreefd naar een regelmatige poetsbeurt via een uniform schema geldig in alle gebouwen van De Mandel.

In 2019 werkten we hiervoor samen met drie bedrijven : Cleaning Professional, All Works en Cleandienst. In 2018 werd een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking georganiseerd voor het toewijzen van de gebouwen, aan een externe firma voor het poetsen van de gemene delen. In de loop van 2019 werden nog twee onderhandelingsprocedures zonder bekendmaking gevoerd voor telkens twee groepen gebouwen die geografisch gegroepeerd werden. Dit betreft telkens een opdracht voor één jaar met de mogelijkheid deze met een bijkomend jaar te verlengen.

In ons continue streven om de huurlasten laag te houden zijn deze prijsvragen op een zodanige manier opgesteld dat enkel de effectief gepresteerde uren aangerekend worden. Daarnaast streven we ook naar een zo groot mogelijke transparantie voor onze huurders en werken we daarnaast ook met uniforme poetsschema's. Dit realiseren we door in ieder gebouw een poetsschema uit te hangen waarop de persoon die komt poetsen zijn uren invult. Daarnaast moeten de externe firma's hun gepresteerde uren aantonen aan de hand van een trackingsysteem. Enkel wanneer beide overeenkomen mag er gefactureerd worden. Dit zorgt ervoor dat er flexibel kan ingespeeld worden op de noodzaak tot poetsen en dat de kosten dalen voor de huurder zonder dat er moet ingeboet worden op kwaliteit. Daarnaast laat dit systeem ook toe, om waar mogelijk, een zekere vorm van participatie van de huurders uit te bouwen zonder dat De Mandel de controle verliest over het poetsen van de gemene delen.

### 3.2.4 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHUIS

Bij de 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 2019	Aantal 2018	Aantal 2017	Aantal 2016	Aantal 2015	Aantal 2014	Aantal 2013	Aantal 2012	Aantal 2011
Januari	25	32	36	23	27	23	22	20	17
Februari	32	30	29	28	26	17	26	15	22
Maart	24	25	32	27	26	26	22	26	21
April	28	27	38	33	27	26	19	25	26
Mei	27	22	37	37	20	28	46	29	20
Juni	46	22	35	29	29	24	22	20	15
Juli	39	19	23	23	24	30	22	16	18
Augustus	28	29	27	44	13	24	22	30	15
September	31	27	37	35	20	33	21	34	20
Oktober	24	32	29	33	20	24	17	22	26
November	26	30	28	27	15	26	21	30	20
December	42	22	44	25	24	27	17	31	23
TOTAAL	372	317	395	364	271	308	277	298	243
GEMIDDELDE	31	26	33	30	23	26	23	25	20

Een aantal van meer dan 30 plaatsbeschrijvingen per maand is veel om te dragen binnen de dienst Gebouwenbeheer. In afwachting van een digitale plaatsbeschrijving worden de dossiers digitaal opgebouwd waarbij gekende gegevens reeds ingevuld worden. Dit om efficiënter en bijgevolg in minder tijd hetzelfde werk uit te voeren.

Indien mogelijk en veelal bij kleinere werkjes worden onze eigen mensen ingeschakeld. Deze werken aan een lager uurtarief en De Mandel rekent de netto prijzen door van de materialen zonder hierop winstmarge te nemen. Daarnaast doet de Mandel ook beroep op een externe partij om herstellingen uit te voeren bij huurderswissels. Hiertoe wordt een raamovereenkomst afgesloten waarbij twee parameters vastliggen : het uurloon en de winstmarge die de aannemer mag nemen op zijn verbruikte materialen. Dit laat toe om de oude huurder te informeren van hoe er zal gefactureerd worden. Vanuit De Mandel pogen we altijd om de oude huurder de vastgestelde punten ten laste van hem, door hem zelf te laten herstellen om zo de kosten te drukken.

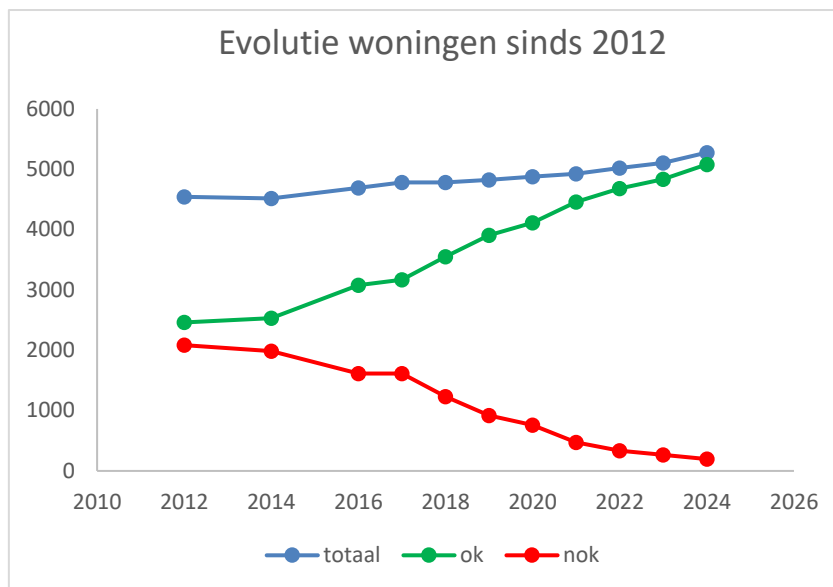
### 3.2.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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 2019-2024. Deze planning houdt ook rekening met de goedgekeurde herbouw- en renovatieplanning.

Het uitgangspunt voor het opstellen van deze onderhoudsplanning bestaat in de eerste drie jaar nog steeds uit volgende drie pijlers,

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

Deze drie punten waren de afgelopen jaren de kernpunten van de onderhoudsplanning. Dit omdat onze woningen tegen 2020 moesten voorzien worden van dakisolatie, dubbele beglazing en hoogrendements verwarmingsketel. Onderstaande grafiek toont duidelijk het resultaat van deze inspanningen in combinatie met de herbouw- en verkoopplanning.



Vervolgens verschuift het zwaartepunt van de onderhoudsplanning zich naar andere domeinen, waarbij o.a ventilatie, elektriciteit, cv-installaties in de woningen aan belang zullen winnen. Net zoals indertijd de herbouw- en verkoopplanning werd opgesteld voor de woningen die gebouwd werden tot medio de jaren '80 zal dit in de toekomst opnieuw moeten gebeuren. Hierbij zal dan niet ERP 2020 het doel vormen maar zal het doel zijn om de woningen te laten voldoen aan EPC 100 tegen 2050. Dit zal zijn impact hebben op de renovatieplanning om ervoor te zorgen dat er geen verloren investeringen gebeuren.

### 3.2.5.1 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE ESEN

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2018 aan Vaneekhout Architectenbureau de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de isolatiewerken voor 33 woningen in Esen.

Deze opdracht werd toegewezen aan De Duinenwacht vzw, Vaartblekersstraat 15 te 8400 Oostende, voor het bestelbedrag van € 46.520,98 excl. btw.

### 3.2.5.2 RENOVATIE SCHRIJNWERK VAN WONINGEN TE LEDEGEM, HOOGLEDE EN DIKSMUIDE

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2017 aan Projekt-Team de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de werken. Hiertoe werd een prijsvraag uitgeschreven waarbij deze opgedeeld werd in drie percelen. De respectievelijke percelen werden toegewezen aan volgende aannemers;

- Perceel 1 (Hooglede) werd toegewezen aan Windoor International voor een bestelbedrag van € 52.510,17 excl. btw;
- Perceel 2 (Ledegem) werd toegewezen aan Windoor International voor een bestelbedrag van € 150.578,49 excl. btw;
- Perceel 3 (Diksmuide) werd toegewezen aan Bekaert Building Company voor een bestelbedrag van € 181.207,61 excl. btw.

### 3.2.5.3 RENOVATIE VAN HET SCHRIJNWERK VAN WONINGEN TE DIKSMUIDE, ESEN EN KLERKEN

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2018 aan Vaneekhout Architectenbureau de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de werken. Hiertoe werd een prijsvraag uitgeschreven waarbij deze opgedeeld werd in drie percelen. De respectievelijke percelen werden toegewezen aan volgende aannemers;

- Perceel 1 werd toegewezen aan Veisters voor een bestelbedrag van € 90.746,57 excl. btw;

- Perceel 2 werd toegewezen aan Veisters voor een bestelbedrag van € 274.424,19 excl.btw;
- Perceel 3 werd toegewezen aan Winsol nv voor een bestelbedrag van € 266.565,24 excl.btw;

#### **3.2.5.4 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE DIKSMUIDE EN KLERKEN**

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2018 aan Vaneekhout Architectenbureau de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de isolatiewerken voor 12 woningen in Diksmuide en 20 woningen in Klerken

Deze opdracht werd toegewezen aan De Duinenwacht vzw, Vaartblekersstraat 15 te 8400 Oostende, voor het bestelbedrag van € 55.776,56 excl. Btw.

#### **3.2.5.5 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE LANGEMARK**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het plaatsen van dakisolatie bij 30 woningen te Langemark.

Deze opdracht werd toegewezen aan Eskimoo bvba, Vlaanderenlaan 43 te 8970 Poperinge, voor het bestelbedrag van € 76.775,65 excl. btw.

#### **3.2.5.6 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE TORHOUT**

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2019 aan Vaneekhout Architectenbureau de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de isolatiewerken voor 45 woningen te Torhout.

Deze opdracht werd toegewezen aan , Eskimoo, Vlaanderenlaan 43, 8970 Poperinge, voor het bestelbedrag van € 73.248,43 excl. btw

#### **3.2.5.7 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE POPERINGE**

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2019 aan Vaneekhout Architectenbureau de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de isolatiewerken voor 26 woningen te Poperinge.

Deze opdracht werd toegewezen aan , Isolteam Kortemark, Makeveldstraat 5-B te 8610 Kortemark, voor het bestelbedrag van € 40.932,59 excl. btw

#### **3.2.5.8 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE OEKENE**

Via een onderhandelingsprocedurde zonder bekendmaking werd in 2019 aan Vaneekhout Architectenbureau de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de isolatiewerken voor 29 woningen te Oekene.

Deze opdracht werd toegewezen aan , Isolteam Kortemark, Makeveldstraat 5-B te 8610 Kortemark, voor het bestelbedrag van € 49.567,59 excl. btw

#### **3.2.5.9 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE RUMBEKE EN ROESELARE**

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het plaatsen van dakisolatie bij 26 woningen te Rumbeke en 12 woningen te Roeselare.

Deze opdracht werd toegewezen aan Eskimoo bvba, Vlaanderenlaan 43 te 8970 Poperinge, voor het bestelbedrag van € 22.550,00 excl. btw



### 3.2.5.10 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE ARDOOIE, DIKSMUIDE EN WEST-VLETEREN

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het plaatsen van dakisolatie bij 31 woningen te Ardoeie, 9 woningen te West-Vleteren en 10 woningen te Diksmuide.

Deze opdracht werd toegewezen aan Isolteam Kortemark, Makeveldstraat 5-B te 8610 Kortemark, voor het bestelbedrag van € 62.269,78 excl. btw

## 3.3 BEHEER VAN DE MELDINGEN EN WERKOPDRACHTEN

---

### 3.3.1 DE MELDING

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.

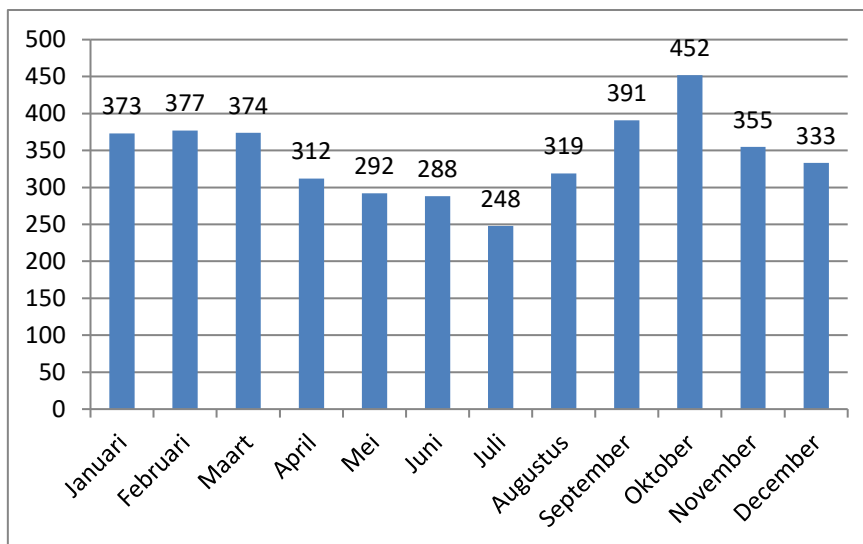
Telefonisch een aanvraag indienen blijft de meest toegankelijke manier voor een huurder om een melding in te dienen, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel

In 2019 werden in totaal 4114 aanvragen of gemiddeld 16 meldingen per werkdag genoteerd. De laatste jaren blijft het aantal verwerkte meldingen stabiel.

#### 3.3.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDIGNEN PER MAAND IN 2019 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

maand	aantal
januari	373
februari	377
maart	374
april	312
mei	292
juni	288
juli	248
augustus	319
september	391
oktober	452
november	355
december	333
totaal	4114

#### 3.3.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2019 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN



### 3.3.2 DE WERKOPDRACHT

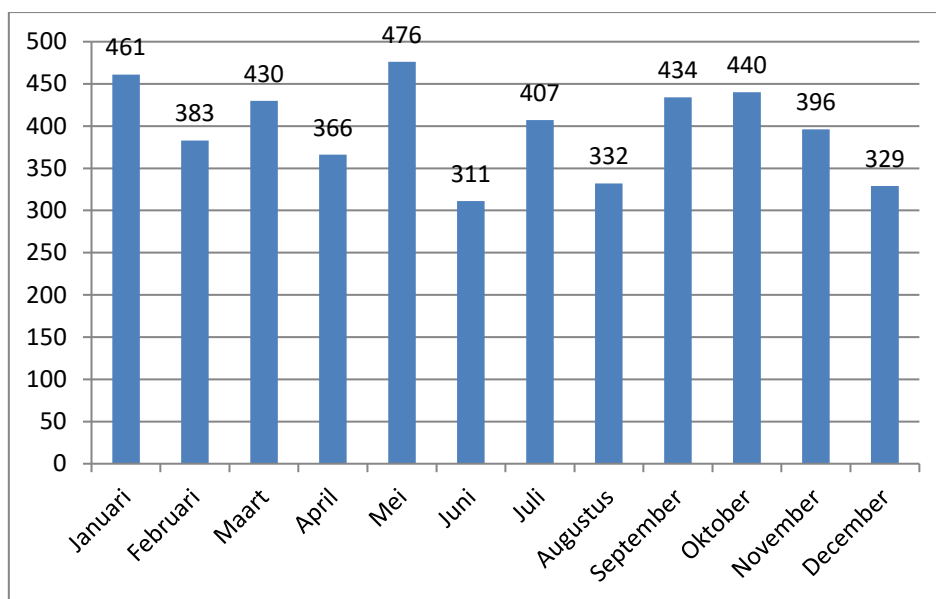
De melding wordt genoteerd in het beheerprogramma Sociopack. De medewerkers van de dienst Gebouwenbeheer overlopen dagelijks de binnengekomen meldingen en maken, indien nodig, een werkopdracht. Een werkopdracht kan uitgevoerd worden in eigen regie of kan worden uitgegeven aan een externe aannemer. In 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 2019 noteerde De Mandel in totaal 4510 werkopdrachten wat in dezelfde lijn ligt met 2018 waar er 4481 werkopdrachten werden opgemaakt. Daarnaast werden er ook nog 255 werkopdrachten opgemaakt in het kader van planmatig werk.

#### 3.3.2.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2019 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

Maand	Aantal
Januari	461
Februari	383
Maart	430
April	366
mei	476
Juni	311
Juli	407
Augustus	332
September	434
Oktober	440
November	396
December	329
Totaal	4510

### 3.3.2.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND, ZONDER DE PLANMATIGE, IN 2019

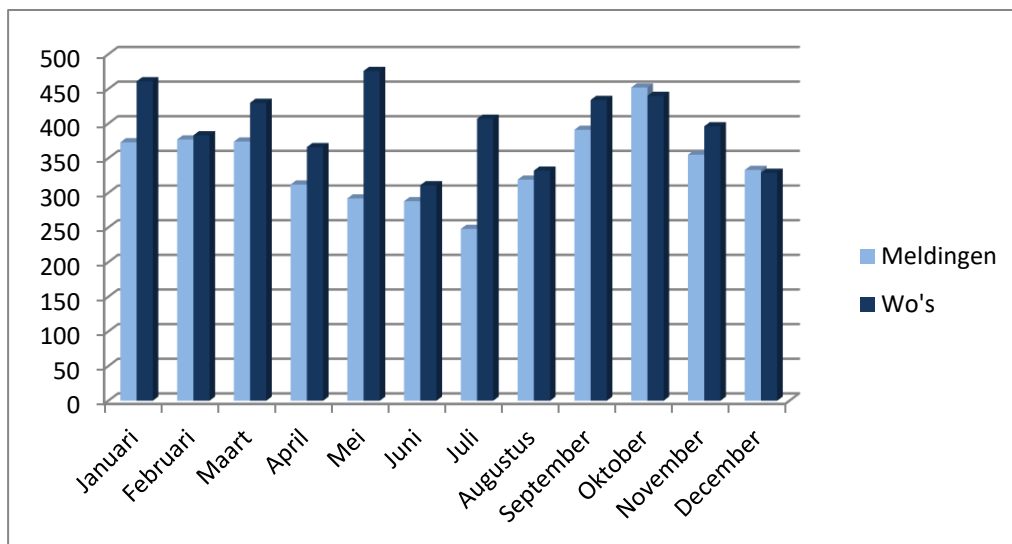


### 3.3.3 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

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	373	461
februari	377	383
maart	374	430
april	312	366
mei	292	476
juni	288	311
juli	248	407
augustus	319	332
september	391	434
oktober	452	440
november	355	396
december	333	329
totaal	4114	4510

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



### 3.3.5 WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER

Hieronder worden het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline. Deze blijven nagenoeg hetzelfde met de voorgaande jaren. Sinds december 2019 gebruiken we niet meer outlook om de planning van de werkopdrachten te beheren maar gebruiken we de planningstool die vervat zit in ons ERP pakket van Woonpartners SocioPack 2020. Daarnaast hebben de arbeiders de mogelijkheid om via een tablet hun planning te consulteren en beheren. Dit laat toe om de huurders altijd een afspraak te geven na een melding of bezoek ter plaatse.

Uitvoerder	Aantal werkbons								
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Huisbewaarder	77	54	41	68	53	62	68	110	46
Metselwerken	741	775	745	776	761	813	812	829	756
Sanitair	1109	1034	790	866	963	891	893	1150	661
Schilderwerken	60	78	296	165	92	150	251	57	184
Schrijnwerk	832	745	680	736	725	710	723	701	773
Elektriciteit	462	385	440	376	249	196			
Totaal	3281	3071	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.

### 3.3.6 WERKOPDRACHTEN PER AANEMER

In de loop van 2019 werden er 1229 losse werkopdrachten aangemaakt voor externe uitvoerders wat in het verlengde ligt van de voorgaande jaren. 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.

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

## 3.4 VEILIGHEID

---

### 3.4.1 BRANDVEILIGHEID

Brandveiligheid wordt een groter item met de toename van het aantal appartementsgebouwen en zal zich in de toekomst niet beperken tot het louter voorzien van rookmelders en signalisatie. Hierbij kunnen evacuatieoefeningen bijdragen tot een betere kennis van het gebouw door zijn bewoners en een onderlinge samenhang bevorderen. In het verleden werd reeds een evacuatieoefening georganiseerd voor ons kantoorgebouw maar de beslissing werd genomen om in de komende vijf jaar al onze gebouwen te laten doorlichten door de brandweer en om ook evacuatieoefeningen te organiseren.

#### 3.4.1.1 PLAATSEN EN ONDERHOUDEN VAN ROOKMELDERS IN DE HUURWONINGEN

Alle verhuurde wooneenheden dienen te voldoen aan de wetgeving betreffende de rookmelders. Via het onderhoudscontract van de centrale verwarmingstoestellen worden de rookmelders tweemaal nagekeken. Alle woningen waarbij er geen werkende rookmelder is vastgesteld of er een vermoeden is dat deze niet aanwezig is, zullen in de loop van 2020 aangeschreven worden. De huurders van deze woningen of huurders met een defecte rookmelder kunnen altijd kosteloos hun rookmelder binnenbrengen voor een nieuw exemplaar.

#### 3.4.1.2 BRANDMELDCENTRALES

De brandmeldcentrales in onze appartementsgebouwen worden nu jaarlijks nagezien door een externe firma. Dit nazicht gebeurt samen met onze elektriciens zodat de kennis van de gebouwen aanwezig is binnen De Mandel. Het is de bedoeling om dit nazicht samen te voegen met het nazicht en onderhoud van de brandblustoestellen en haspels en dit via een prijsvraag te organiseren.

#### 3.4.1.3 BRANDBLUSTOESTELLEN EN HASPELS

Deze toestellen bevinden zich in ons kantoorgebouw en in de gemene delen van onze appartementen. Deze toestellen worden jaarlijks nagezien en gekeurd.

#### 3.4.1.4 SIGNALISATIE EN EVACUATIEPLANNEN

De laatste jaren zijn voor al onze appartementsgebouwen uniforme evacuatieplannen opgesteld en uitgehangen. Deze uniformiteit werd ook doorgetrokken naar onze nieuwe gebouwen. Daarnaast zijn de brandinterventieplannen opgesteld. Indien nodig worden deze aangepast en bijgewerkt na de geplande rondgang met de brandweer in de komende vijf jaar. De signalisatie is uniform voorzien en de noodverlichting wordt nagezien. Slecht werkende noodverlichting werd in een aantal gebouwen vervangen.

#### 3.4.1.5 OPLEIDING GEBRUIK BRANDBLUSTOESTELLEN

Om ervoor te zorgen dat de brandblustoestellen correct zouden gebruikt worden werd hierrond een interne opleiding voorzien. Omdat het de eerste keer was en het ook praktisch te houden werd ervoor gekozen omdat deze opleiding te voorzien voor de mensen van de permanentiedienst en de bedienden die bij een brandalarm in ons kantoorgebouw als eerste nazicht doen.

## 3.4.2 KEURINGEN EN NAZICHTEN

### 3.4.2.1 PERIODIEKE KEURING LIFTEN

Sinds 2017 hebben we een overeenkomst met BTV voor de periodieke keuring van alle liften die De Mandel in beheer heeft. 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.

In 2019 hebben we de nieuwe liften die tijdens het jaar definitief opgeleverd werden, toegevoegd aan het bestaande contract. Eind 2019 zitten er 101 liften in deze overeenkomst.

### 3.4.2.2 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.

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

De opdracht werd toegewezen aan ACA vzw. Wegens problemen om deze opgevolgd te krijgen binnen de dienst Gebouwenbeheer werden er in 2019 maar een beperkt aantal keuringen uitgevoerd. In de komende jaren zal hier een inhaalbeweging nodig zijn.

## 3.5 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 2019 keurde De Mandel 219 aanvragen goed voor veranderingswerken wat een lichte daling is tov 2018 toen er 249 aanvragen waren.

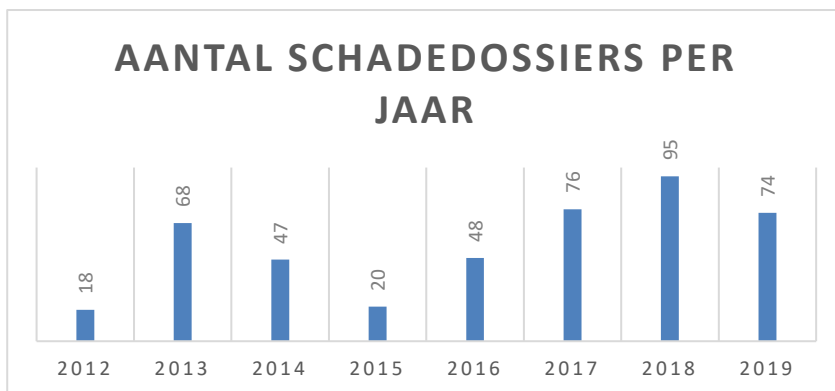
## 3.6 VERZEKERINGEN

---

Voor alle woningen van De Mandel werd er in 2017 een brandverzekeringpolis afgesloten met afstand van verhaal, via een Europese aanbesteding. Deze brandverzekeringpolis werd gegund aan Ethias met ingang vanaf 01/01/2018. Deze verzekering kan stilzwijgend verlengd worden met telkens 12 maanden met een maximum van 4 jaar.

In 2019 noteerde De Mandel in totaal 74 schadedossiers.

Onderstaande grafiek geeft de evolutie weer van het aantal schadedossiers sedert 2012.



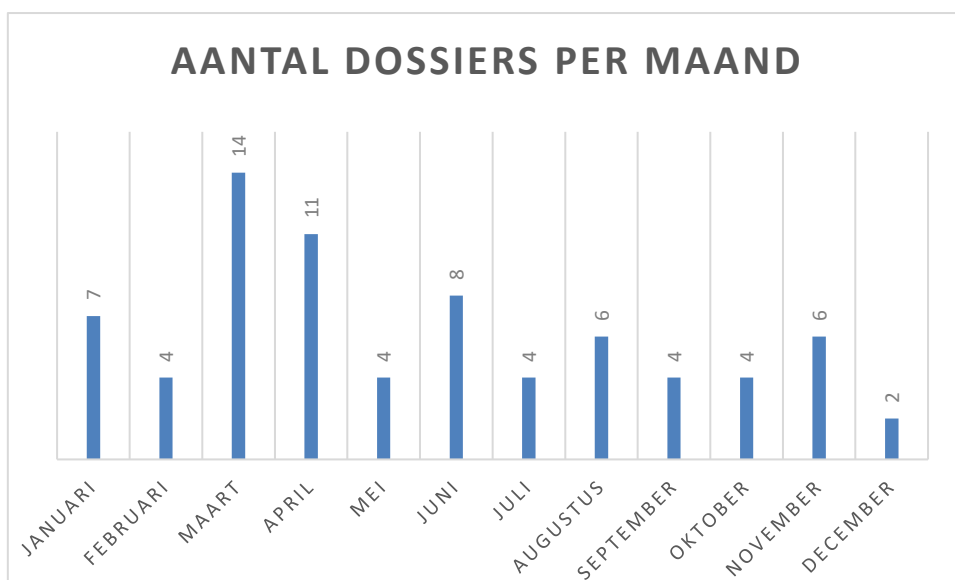
### 3.6.1

#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2019

Maand	Aantal/maand
Januari	7
Februari	4
Maart	14
April	11
Mei	4
Juni	8
Juli	4
Augustus	6
September	4
Oktober	4
November	6
December	2
<b>Totaal</b>	<b>74</b>

### 3.6.2

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2019



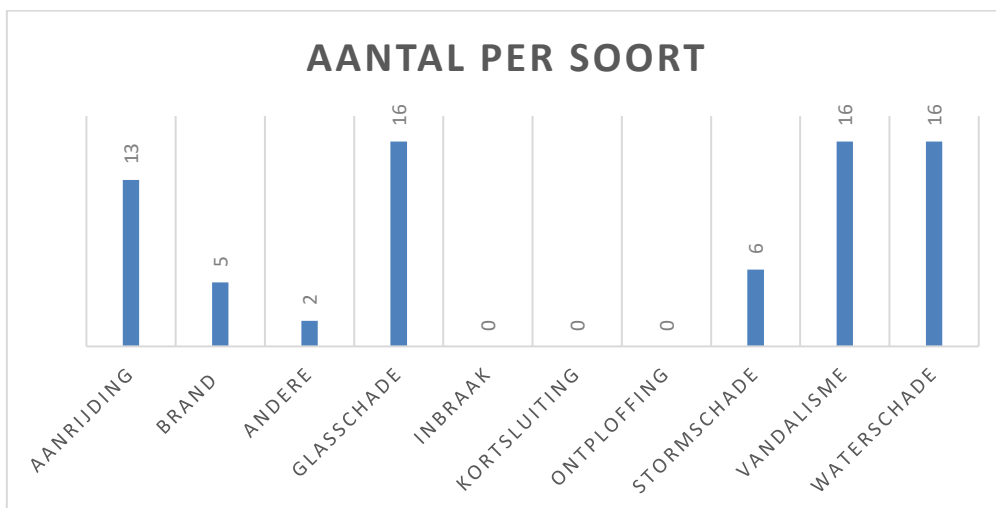
### 3.6.3

#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2019

Soort	Aantal
Aanrijding	13
Brand	5
Diversen	2
Glasschade	16
Inbraak	0
Kortsluiting	0
Ontploffing	0
Sneeuw	6
Stormschade	16
Vandalisme	16
Waterschade	13
Totaal	74

### 3.6.4

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2019



## 3.7

### DATABEHEER

#### 3.7.1

##### ALGEMEEN

In het verleden hield De Mandel reeds technische gegevens bij van de gebouwen waarbij er gestreefd werd om deze te beheren binnen ons ERP pakket en niet in losse bestanden. Daarnaast zitten veel gegevens in ons ERP pakket. De uitdaging is om deze gegevens up to date te houden, zeker wanneer meer en meer data zal bevestigd worden. Het zal niet mogelijk zijn om deze data manueel aan te laten passen door één persoon waardoor zal moeten gekeken worden naar een automatische aanpassing van een beperkt aantal gegevens.



Het belang van data kreeg een versnelling met de invoering van de woningkenmerken. Vanuit De Mandel zullen we onze technische data afstemmen op deze structuur zodat dit geen statisch gegeven wordt maar ingebed wordt in onze werking. Hierbij denken we dan o.a aan actualisatie van bepaalde gegevens via de plaatsbeschrijving. De woningkenmerken kunnen een start zijn voor de plaatsbeschrijving. Bij het plaatsbezoek worden deze kenmerken up-to-date gebracht zodat ook de woningkenmerken correcter zijn. Hierdoor kunnen we evolueren naar een correcter beeld van de verhuurde entiteiten (bvb effectieve toestand van vloeren ipv een aanneme op basis van de leeftijd). Op basis van de gegevens in de woningkenmerken kunnen we ook beter plannen welke entiteiten of wijken een renovatie of herstelling nodig hebben.

### 3.7.2 OORSPRONG EN DEFINITIE WONINGKENMERKEN

De overheid wil beter op de hoogte zijn van de identiteit en kwaliteit van de sociale huurwoningen en appartementen. Deze gegevens zijn nodig om beleidskeuzes te kunnen onderbouwen, kwaliteitsobjectieven (comfort, veiligheid, energetisch,..) vast te leggen en een transparante huurprijsberekening uit te werken.

De VMSW heeft de opdracht gekregen de nodige gegevens op een uniforme wijze te verzamelen. Hiervoor heeft de VMSW een applicatie gemaakt waarin een 101-tal gegevens per wooneenheid opgevraagd worden. 59 van deze kenmerken moeten verplicht aangeleverd worden. De overige 42 eigenschappen zijn voorlopig facultatief.

11 kenmerken zijn administratief (adres, pandcode, ..) en 14 eigenschappen liggen van bij de oplevering vast (bouwjaar, aantal slaapkamer, woonoppervlakte,..). 76 kenmerken zijn een evaluatie van een toestand van een onderdeel van de eenheid. Sommige evaluaties zijn objectief vast te leggen (type cv-ketel, dakisolatie,..) andere zijn meer subjectieve kwalificaties (toestand vloeren, kwaliteit keuken,...). De VMSW heeft een bestek opgemaakt met richtlijnen hoe elk kenmerk dient gescoord te worden, om een zo groot mogelijke uniformiteit van de gegevens te bereiken.

### 3.7.3 VERZAMELEN EN LEVEREN VAN DE GEGEVENS

Een deel van de gegevens ligt van bij de oplevering vast en kunnen gehaald worden uit de bouwdoSSIERS. Deze gegevens werden voor de bestaande entiteiten opgezocht en uitgerekend in de loop van 2019. Voor de nieuwe bouwprojecten worden deze gegevens aangeleverd door de werftoezichter.

Een ander deel van de kenmerken zijn variabel tijdens de levenscyclus van een woning of appartement. Het is voor elke huisvestingsmaatschappij een uitdaging om deze gegevens zo objectief mogelijk te verzamelen.

In een eerste instantie hebben we gewerkt met aannames zoals die kunnen gehaald worden uit het bestek van de VMSW. Dit kan best uitgelegd worden met een voorbeeld.

De staat van de vloeren in een entiteit moet een kwalificatie uitgedrukt in een score van 1 tot 6 krijgen. 1 staat hier voor uitstekende staat, 6 voor zeer slechte staat. Bij elke score staat in het bestek opsomming van de kenmerken die eigen zijn voor deze staat (bvb bij 2 staat: "*niet meer nieuwstaat, al sporen van sleet, maar nog verzorgd. Vloer kan enkele kleine beschadigingen hebben opgelopen, maar niet in die mate dat herstel of onderhoud noodzakelijk is*"). Bij deze score staat er ook een functionele levensduur die kenmerkend is voor deze staat (bij score 2 is dit voor tegelvloeren 10-15 jaar oud).

### 3.7.4 HUURSCHATTER

Op basis van een aantal woningkenmerken van elke entiteit wordt door middel van de toepassing "huurschatter" van de VMSW de marktwaarde van de entiteit berekend. Deze toepassing gebruikt een aantal onveranderlijke eigenschappen van de entiteit (ligging, oriëntatie, woonoppervlakte,..) en een aantal veranderlijke kenmerken (glastype in de ramen, kwaliteit van de keuken,...).

Het gevolg hiervan is dat als één van deze veranderlijke kenmerken wijzigt de huurschatter een andere marktwaarde als resultaat geeft.

### 3.7.5 BIJHOUDEN VAN DE GEGEVENS

Zoals hierboven reeds duidelijk gemaakt is, zijn er een heel aantal kenmerken die tijdens de levenscyclus van een entiteit wijzigen. Sommige onderdelen verslijten en komen hierdoor in een andere score louter door het verouderen van de entiteit. Andere onderdelen zullen wijzigen door renovaties (bijplaatsen dakisolatie, vernieuwe elektriciteit,..).

Hieruit volgt dat de woningkenmerken in de tijd zullen evolueren. De hieraan gekoppelde procedures (bv. huurprijsberekening) zullen hierdoor ook wijzigen.

Momenteel worden een aantal van de gegevens (cv-ketel, dakisolatie, beglazing, rookmelders, liften) systematisch bijgehouden in de budgetteringsmodule van Sociopack.

Het wordt een hele uitdaging voor De Mandel om deze wijzigingen administratief bij te houden. De gegevens werden voor alle huisvestingsmaatschappijen ingezameld in de loop van 2019. Vanaf 1/1/2020 worden de marktwaardes van de entiteiten op basis van deze gegevens berekend.

### 3.7.6 ENERGIECORRECTIE

De energiecorrectie is ontwikkeld om een deel van de kosten van het energiezuiniger bouwen te recupereren van de huurder. Het bouwen van een energiezuiniger woning verhoogt de bouwkost. De huurder heeft door deze manier van bouwen een lagere energiefactuur.

Met de energiecorrectie is het de bedoeling deze winst op de energiefactuur voor een deel over te dragen aan de huisvestingsmaatschappijen die hiermee een deel van de meerkost kunnen betalen.

Voor het berekenen van de energiecorrectie wordt vertrokken van een referentie-eenheid met bouwjaar 2006. De eenheden die energetisch beter scoren dan deze referentiewoning krijgen een energiecorrectie. Een groot deel van de data waarmee dit bedrag wordt berekend komt uit het EPB-verslag van de entiteit. Met een toepassing van de VMSW wordt het bedrag van deze energiecorrectie berekend.

# KREDIETVERLENING



## 4 KREDIETVERLENING

### 4.1 SOCIALE LENINGEN

#### 4.1.1 ALGEMEEN

De Vlaamse Regering keurde op 24 mei 2019 definitief het besluit goed dat het leningsbesluit wijzigt. Het besluit ging in vanaf 1 september 2019.

De wijzigingen betreffen:

#### A) De voorwaarden bij de leningsaanvraag

Voor de vaststelling van het inkomen wordt er rekening gehouden met inkomsten ontvangen in het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar is. Die inkomsten worden na indexatie afgetoetst aan de inkomensgrenzen.

Het leningsbesluit gaat nu voor op het Wetboek Economisch Recht.

In de nieuwe reglementering is er een verhoging van de maximale verkoopwaarde (of verkoopprijs in het geval van sociale koopwoningen) per persoon ten laste jonger dan 6 jaar. De gewone verhoging per persoon ten laste (vanaf de eerste of derde persoon ten laste naargelang de verkoop al dan niet onder het btw-stelsel valt) blijft onveranderd.

Er is een meer regionale differentiatie bij de maximale verkoopwaarde, de inkomensgrenzen en de rentevoetberekening. Er komen drie clusters van gemeentes. Binnen het werkgebied behoren Stad Roeselare, Stad Torhout en de gemeentes Oostkamp en Ruiselede tot cluster 1. Voor cluster 1 wordt de maximale verkoopwaarde (of verkoopprijs in het geval van sociale koopwoningen) verhoogd met 10%, zijn de verhoogde inkomensgrenzen van toepassing en is er een korting van 5% op de referentierentevoet. De minimale rentevoet blijft 2% per jaar.

Registratierechten en notariskosten worden in principe beleenbaar.

Bij echtscheiding of een relatiebreuk is een sociale lening om de woning over te nemen mogelijk.

De erfpachtvergoeding voor de grond bij aankoop van een sociale koopwoning kan mee beleend worden.

Bij ondertekening van de leningsakte mag de aanvrager geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk

- in volle eigendom hebben
- in erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik hebben
- in erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik geven.

De aanvrager mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin hij de hierboven genoemde zakelijke rechten heeft ingebracht.

In sommige gevallen krijgt de ontlener een jaar uitstel om te voldoen aan de bezitsvoorwaarde.

#### B) Verplichtingen bij een lening

De standaardduurtijd wordt 25 jaar ipv 20 jaar. De maximumduur blijft 30 jaar.

De lening moet volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontlener 75 jaar wordt.

Renteherzieningen gebeuren vijfjaarlijks.

De brandverzekering blijft verplicht. De schuldsaldoverzekering wordt facultatief.

Niet persoonlijke bewoning leidt altijd tot een verhoogde rentevoet.

De verplichte renovatiewerken moeten binnen de twee jaar na akte uitgevoerd zijn. De woning moet na de verplichte renovatiewerken voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

#### 4.1.2 FSMA – ERKENNING ALS KREDIETBEMIDDELAAR/VERBONDEN AGENT.

In het aangepaste leningsbesluit is vastgelegd dat de VMSW per arrondissement maximaal twee bemiddelaars kan aanduiden die daar hun maatschappelijke zetel hebben.

De VMSW kan een SHM aanduiden op voorwaarde dat de SHM financieel gezond is, het personeel voldoet aan de beroepskennis, de geschiktheid en professionele betrouwbaarheid, de SHM beschikt over aangepaste infrastructuur en de richtlijnen van de samenwerkingsovereenkomst met de VMSW volgt.

De Mandel stelde zich kandidaat als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening.

Een samenwerkingsovereenkomst volgens een nieuw model zal in de loop van 2020 opgesteld worden.

De directeur, het diensthoofd en twee medewerkers van de dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening volgden in 2019 de verplichte bijscholing.

#### 4.1.3 VMSW – AANGEPASTE WERKING.

Tot aan de overdracht naar het Vlaams Woningfonds blijft VMSW voor de Vlaamse Woonlening ondersteuning geven. De organisatie van de Vlaamse Woonlening gebeurt nu in twee diensten: de hypothecaire kredietverlening en verzekeringen, en de hypothecaire opvolging.

## 4.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

---

In 2019 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.

<u>maand</u>	<u>percentage</u>
januari	1.55%
februari	1.55%
maart	1.35%
april	1.35%
mei	1.14%
juni	1.14%
juli	0.85%
augustus	0.65%
september	0.34%

maand	percentage
oktober	0.34%
november	0.34%
december	0.34%

In toepassing van het leningsbesluit kan de minimum rentevoet nooit onder de 2 % liggen. In 2019 werden alle leningen toegestaan aan een rentevoet van 2%.

Voor het jaar 2019 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 35 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 4.449.243 tegenover 34 dossiers voor een totaal leningsgedrag van € 4.831.658 in 2018. Het aantal dossiers is nominaal met 1 gestegen doch het totaal bedrag van aanvaardde leningen is met 7,91 % gedaald.

Door de nog steeds lage marktrente konden potentiële ontleners bij hun bank terecht tegen minstens een even interessante of zelfs lagere rentevoet. Dit verklaart waarom het aantal dossiers ongeveer gelijk gebleven is.

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 2019 waren er 12 dossiers voor wederopname tegenover 9 dossiers in 2018.

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

Gemeente	Aantal dossiers
Ardoie	1
Diksmuide	1
Houthulst	1
Ingelmunster	4
Izegem	6
Kortemark	1
Meulebeke	1
Moorsele	1
Oostrozebeke	1
Poperinge	1
Roeselare	12
Rollegem	1
Staden	1
Watou	1
Wingene	1
Zonnebeke	1

35

#### 4.2.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1989 TOT EN MET 2019

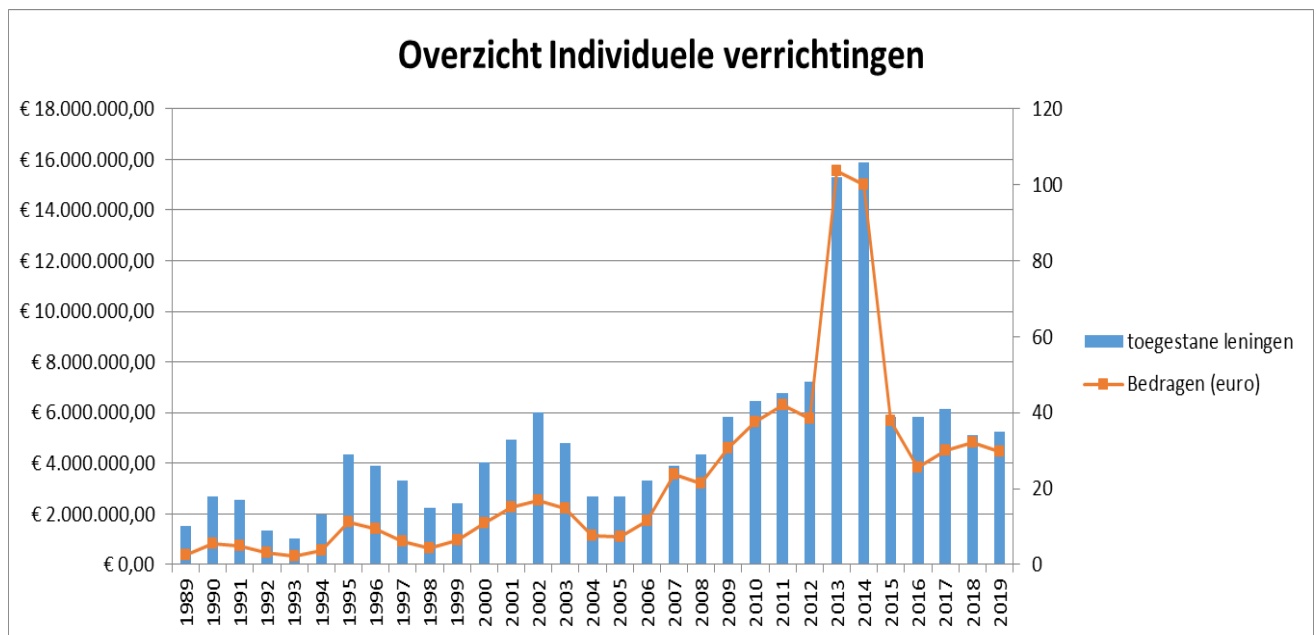
De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	Aantal toegestane leningen	Bedragen (euro)
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

Jaar	Aantal toegestane leningen	Bedragen (euro)
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
2018	34	€ 4.831.658,00
2019	35	€ 4.449.243,00
Totaal	998	€ 104.431.839,46

#### 4.2.2

#### OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG





### 4.2.3 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1989 TOT EN MET 2019

Gemeente	'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	18	19	Totaal
Ardoioe		2	1			1	1							1							2	2	2	1	4		0	0	0	0	1	18
Dentergem				1			1					2	1										1		3		0	0	0	0	0	9
Hooglede	1	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	1	1		0	0	1	1	0	31
Houthulst																											2		0	1	1	4
Ingelmunster	2		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	4	1	2	0	2	4	55
Izegem		1	1			2	1	4	1			1	2	4	5	4	3	6	3	3	4	6	3	9	7	15	5	7	6	4	6	113
Kortemark																											1	1	2	0	1	5
Langemark																											1		0	1	0	2
Ledegem	1	2	1	1											1		1	2	1	3	2		1	3	5	0	1	1	0	0	26	
Lichtervelde	1	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		1	3	1	3	0	0	0	28
Meulebeke						1	1	2		2		2	1	3	2			2	1				3		5	3	1	0	0	1	1	31
Moorslede			1				2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	5	2	2	3	0	0	41
Oostrozebeke	2	1	2		1	1								1				1	1		1	1				2	0	0	2	1	1	18
Pittem			1		1	2	2										1							1	2	1	0	0	0	0	0	11
Roeselare	3	6	1	0	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	14	12	407
Ruiselede		1	1	1										2	1								1				0	0	0	1	0	8
Staden		2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	6	4	3	1	1	1	38
Tielt	0	0	1	0	1	0	2	4	2	0	0	1	1	1	1	0	3	1	1	0	1	4	1	2	4	5	0	1	0	0	0	37
Wielsbeke													1					1						1			0	1	0	0	0	4
Wingene			2	3		1		1	2				1	1		1					1	1	2	2	1		0	0	0	0	1	20
Buiten werkgebied																			1	4	7	7	4	6	17	16	5	5	7	7	6	92
<i>Totaal per jaar</i>	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	34	35	998

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

De gemiddelde intrestvoet en de mediaan van de toegestane leningen bedroeg - net als in 2018 – 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%.

### **4.3 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)**

---

#### **4.3.1 KOOPWONINGEN EMELGEM**

Het project te Emelgem (Izegem) langs de Nonnenstraat telt 6 koopwoningen. Er werden 6 woningen verkocht in 2019. Hiervoor werden 6 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.281.433.

#### **4.3.2 KOOPWONINGEN GITS**

Het project te Gits (Hooglede) langs de Kruiskalsijdestraat telt 11 koopappartementen. Er werden 3 appartementen verkocht in 2019. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 423.948.

#### **4.3.3 KOOPWONINGEN IZEGEM**

Het project te Izegem langs de Wallemotestraat telt 2 koopwoningen. De 2 woningen werden verkocht in 2019. Er werd geen sociale lening afgesloten voor deze woningen.

#### **4.3.4 KOOPWONINGEN OOSTROZEBEKE**

Het project te Oostrozebeke langs de Boterbloemstraat telt 11 koopwoningen. Er werden 3 woningen verkocht in 2019. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 619.216.

#### **4.3.5 KOOPWONINGEN ROESELARE**

Het project te Roeselare langs Kanunnik Duboisstraat en Achiel Lauwersstraat telt 11 koopwoningen. Er werden 2 woningen verkocht in 2019. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 495.654.

#### **4.3.6 KOOPWONINGEN ROESELARE**

Het project te Roeselare langs de Koornstraat/Bruanestraat (site Dumont Wyckhuyze 3° fase) telt 13 koopwoningen. Er werden 13 woningen verkocht in 2019. Hiervoor werden 12 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 2.075.994.

#### **4.3.7 KOOPWONINGEN TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ**

De Tieltse Bouwmaatschappij verkocht in 2019 sociale koopwoningen te Tielt langs Pieter Simonstraat. Één koper sloot via onze bemiddeling voor de aankoop een sociale lening af en dit voor een bedrag van € 301.652.

#### **4.3.8 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN**

#### 4.3.8.1 ROESELARE, VELDSTRAAT 64

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Roeselare werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 182.383

#### 4.3.9 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 2018.

Er werden in 2019 in totaal 28 leningen voor groepsbouw afgesloten. Slechts 3 kopers van een sociale koopwoning sloten geen sociale lening af.

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 192.152,86 en de gemiddelde duurtijd is 26,71 jaar. De gemiddelde aflossing per maand komt op € 799,06. Zowel het gemiddeld leningsbedrag als de gemiddelde aflossing zijn ten opzichte van deze van 2018 gedaald. De gemiddelde duurtijd daarentegen is lichtjes gestegen.





# VERKOOP



## 5 VERKOOP

### 5.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

#### 5.1.1 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.

Met besluit van 24 mei 2019 werden diverse bepalingen van het Overdrachtenbesluit gewijzigd. Het besluit is van toepassing vanaf 1 september 2019.

Vanaf 1 september 2019 geldt de verstrengde eigendomsvoorwaarde.

De koper en de personen die in de woning zullen wonen mogen:

- geen woning of bouwgrond (volledig of deels) in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben;
- geen woning of bouwgrond hebben die zij zelf (volledig of deels) in vruchtgebruik gaven;
- geen woning of bouwgrond hebben die zij of een andere persoon (volledig of deels) in erfpacht of opstal gaven;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin zij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal) op een woning of bouwgrond inbrachten.

Op de verstrengde eigendomsvoorwaarde zijn er vijf uitzonderingen: relatiebreuk, kosteloze verkrijging, overbewoonde woning, onbewoonbare woning of zonevreemde woning.

Voor kandidaat kopers ingeschreven voor 1 september 2019 is er een overgangsregeling. De nieuwe eigendomsvoorwaarde geldt niet als de aankoopbelofte voor 1 september 2020 wordt ondertekend.

De verstrengde eigendomsvoorwaarde geldt ook voor de zittende huurder die zijn woning in het kader van het kooprecht aankoopt.

Vanaf 1 september 2019 wordt er rekening gehouden met de inkomsten ontvangen in het meest recente jaar waarvoor een aanslagbiljet beschikbaar. De inkomsten worden voortaan ook geïndexeerd om deze af te toetsen aan de inkomensgrenzen.

Gelijklopend met de regionale differentiatie in het leningenbesluit, worden de inkomensgrenzen voor kandidaat kopers verhoogd met 10% voor gemeentes behorend tot cluster 1. Tot cluster 1 behoren Stad Torhout, Stad Roeselare, Oostkamp en Ruiselede.

Onverkoopbare sociale koopwoningen kunnen nu ook verkocht worden aan een gemeente, een autonoom gemeentebedrijf, een intergemeentelijke samenwerkingsverband, het Vlaamse Woningfonds, een OCMW of een OCMW Vereniging.

In toepassing van de wet op de privacy mag de geboorteplaats van een kandidaat koper niet meer bijgehouden worden.

In het nieuwe besluit wordt afgestapt van het onderscheid in verplichtingen voor kopers (en hun erfgenamen) die onder oude of de nieuwe regeling van het Overdrachtenbesluit vallen. Bovendien gelden dezelfde verplichtingen niet alleen voor de toekomstige kopers. Ze gelden ook voor de kopers die al een sociale koopwoning of kavel kochten.

Voor sociale koopwoningen moet minstens één van de kopers de woning 20 jaar lang persoonlijk bewonen. Er is ook een verbod om zakelijk recht af te staan. Deze verplichtingen gelden ook voor kopers die na 1 september 1999 een sociale koopwoning kochten.

Voor sociale kavels gelden er drie verplichtingen. De termijn van de bewoningsplicht bedraagt 10 jaar. Die termijn loopt vanaf de voorlopige oplevering van de woning. Deze verplichtingen gelden ook voor kopers van wie de woning na 1 september 2009 werd opgeleverd.

Voor de toepassing van de sancties blijft het onderscheid tussen de oude en de nieuwe regeling van het Overdrachtenbesluit wel bestaan.

Bij verkoop van sociale koopwoningen volgens de nieuwe regeling kan er altijd een contractueel wederinkooprecht opgenomen worden in de verkoopakte. Hierdoor kan er in de eerste vijf jaar na de verkoop van de sociale koopwoning gekozen worden tussen ofwel de uitoefening van het wederinkooprecht ofwel de vordering van een vergoeding.

Het besluit voegt voor kopers van een sociale kavel een bijkomende sanctie toe. De koper betaalt een schadevergoeding als hij voor of tijdens het bouwen van de woning beslist om zijn sociale kavel te vervreemden.

In 2019 betreffen alle verkochte sociale koopwoningen koopwoningen waarvoor subsidie werd verleend op basis van voormalige subsidieregelgeving. Bijgevolg werden de verkoopprijzen vastgesteld volgens de regels zoals die voor 24 april 2017 van toepassing waren.

Het inschrijvings- en toewijzingssysteem voor sociale koopwoningen en kavels worden sinds begin 2018 beheerd door "Vlareko". Met "Vlareko" kunnen registers beheerd worden, kandidaat kopers voor één of meerdere registers ingeschreven worden en rapporten gegenereerd worden. Het toewijzingssysteem is nog steeds niet functioneel.

## 5.1.2 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2019 werden er 29 sociale koopwoningen verkocht (d.w.z. aankoopakte verleden). Dat is een daling ten opzichte van het aantal verkochte woningen in 2018 (41 in totaal) en 2017 (64 in totaal).

Te Izegem zijn er in de zomer van 2018 2 woningen opgeleverd. De 2 woningen werden verkocht in 2019.

De 11 koopwoningen te Roeselare langs Oostnieuwkerkesteenweg / Kan. Duboisstraat zijn in de zomer van 2018 opgeleverd. De 2 resterende woningen werden in 2019 verkocht.

De 11 koopwoningen te Oostrozebeke behorend tot de 2<sup>o</sup> fase van de ontwikkeling Palingstraat/Meiklokjesstraat zijn na de zomer van 2018 opgeleverd. De 3 resterende woningen werden in 2019 verkocht.

De 13 koopwoningen te Roeselare behorend tot de 3<sup>o</sup> fase van Bruanestraat/Koornstraat zijn na de zomer van 2018 opgeleverd. Alle woningen werden in 2019 verkocht.

Te Emelgem langs de nieuw ontworpen Nonnenstraat zijn de 6 koopwoningen eind 2018 opgeleverd. De 6 woningen werden verkocht in 2019.

De 11 koopappartementen in het project "Lijsterbesse" te Gits zijn eind 2018 opgeleverd. In 2019 werden 6 appartementen toegewezen waarvan 3 aktes verleden werden in 2019. De 3 andere aktes zijn voorzien begin 2020.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in :

Jaar	Omzet
2019	€ 5.389.107,24
2018	€ 8.618.341,78
2017	€ 11.917.692,29
2016	€ 11.363.196,44
2015	€ 5.858.325,99
2014	€ 6.973.829,83
2013	€ 8.229.665,47



### 5.1.2.1 IZEGEM – WALLEMOTESTRAAT – 2 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 7 maart 2017  
 Aanvang der werken: 5 juni 2017  
 Voorlopige oplevering: 4 juni 2018

1 woning werd toegewezen in 2018. De 2 aktes werden getekend in 2019.

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
33-12	hoek 3/5	€ 54.773,32	€ 186.671,80	€ 241.445,12	€ 16.239,01	€ 1.460,74	€ 259.144,86	08/11/2019
33-13	rij 2/3	€ 41.901,02	€ 163.319,87	€ 205.220,89	€ 13.753,46	€ 1.241,59	€ 220.215,94	30/01/2019

### 5.1.2.2 ROESELARE- OOSTNIEUWKERKESTWG/KAN.DUBOISSTR. –11 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 2 juni 2016  
 Aanvang der werken: 7 november 2016  
 Voorlopige oplevering: 8 juni 2018

Van de 11 woningen werd 1 woning toegewezen in 2019 en werden er 2 woningen verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
9C	3/6	€ 72.960,00	€ 172.185,12	€ 245.145,12	€ 16.421,05	€ 1.483,13	€ 263.049,29	30/01/2019
6	3/6	€ 38.640,00	€ 158.229,34	€ 196.869,34	€ 13.044,84	€ 1.191,06	€ 211.105,24	06/06/2019

### 5.1.2.3 OOSTROZEBEKE - PALINGSTRAAT/MEIKLOKJESSTRAAT – 11 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 10 oktober 2016  
 Aanvang der werken: 15 mei 2017  
 Voorlopige oplevering: 27 augustus 2018

In 2019 werd van de 11 woningen 1 woning toegewezen en werden er 3 verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
8	hoek	€ 60.129,68	€ 127.556,49	€ 187.686,17	€ 8.273,31	€ 1.135,50	€ 197.094,99	30/01/2019
17	hoek	€ 65.186,16	€ 127.556,49	€ 192.742,65	€ 8.273,31	€ 1.166,09	€ 202.182,06	14/03/2019
11	hoek	€ 62.958,48	€ 127.556,49	€ 190.514,97	€ 8.273,31	€ 1.152,62	€ 199.940,90	30/01/2019

### 5.1.2.4 ROESELARE – ST. ANNE EN JUTESTRAAT – 13 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 13 november 2015  
 Aanvang der werken: 3 mei 2016  
 Voorlopige oplevering: 18 september 2018

Van de 13 woningen werd er 1 woning toegewezen in 2019 en werden de 13 woningen in 2019 verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
3	lint 3/4	€ 43.875,00	€ 122.501,38	€ 166.376,38	€ 11.104,44	€ 1.006,58	€ 178.487,40	14/03/2019
5	lint 3/4	€ 42.168,75	€ 111.649,71	€ 153.818,46	€ 10.277,75	€ 930,60	€ 165.026,81	14/03/2019
7	lijnt 3/5	€ 40.950,00	€ 122.501,38	€ 163.451,38	€ 10.893,84	€ 988,88	€ 175.334,10	14/03/2019
9	lijnt 3/4	€ 40.462,50	€ 111.649,71	€ 152.112,21	€ 10.154,90	€ 920,28	€ 163.187,39	30/01/2019
11	lint 3/5	€ 39.000,00	€ 122.501,38	€ 161.501,38	€ 10.753,44	€ 977,08	€ 173.231,90	14/03/2019
13	lint 3/4	€ 38.512,50	€ 111.649,71	€ 150.162,21	€ 10.014,50	€ 908,48	€ 161.085,19	14/03/2019
15	lint 3/5	€ 37.050,00	€ 122.501,38	€ 159.551,38	€ 10.613,04	€ 965,29	€ 171.129,70	14/03/2019
17	lint 3/4	€ 38.025,00	€ 122.501,38	€ 160.526,38	€ 10.683,24	€ 971,18	€ 172.180,80	14/03/2019
2	hoek 3/5	€ 34.856,25	€ 147.464,77	€ 182.321,02	€ 12.074,21	€ 1.103,04	€ 195.498,28	14/03/2019
4	rij 3/5	€ 33.393,75	€ 138.369,46	€ 171.763,21	€ 11.378,99	€ 1.039,17	€ 184.181,37	30/01/2019
6	rij 3/5	€ 33.881,25	€ 138.369,46	€ 172.250,71	€ 11.414,09	€ 1.042,12	€ 184.706,92	14/03/2019
8	rij 3/5	€ 33.881,25	€ 138.369,46	€ 172.250,71	€ 11.414,09	€ 1.042,12	€ 184.706,92	14/03/2019
10	hoek 3/5	€ 34.125,00	€ 147.464,77	€ 181.589,77	€ 12.021,56	€ 1.098,62	€ 194.709,95	30/01/2019

### 5.1.2.5 GITS – KRUIKALSIJDESTRAAT – 11 KOOPAPPARTEMENTEN EN 6 CARPORTS

Openbare aanbesteding: 26 augustus 2015  
Aanvang der werken: 4 april 2016  
Voorlopige oplevering: 25 oktober 2018

In 2019 werden er 6 appartementen en 4 carports toegewezen. Er werden 3 appartementen en 3 carports verkocht.

huisnr	type app.	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
2 P1	carport	1.683,00 €	4.060,83 €	5.743,83 €	384,56 €	34,75 €	6.163,14 €	9/12/2019
2P2	carport	1.683,00 €	4.060,83 €	5.743,83 €	384,56 €	34,75 €	6.163,14 €	9/12/2019
2P3	carport	2.384,25 €	5.623,61 €	8.007,86 €	536,41 €	48,45 €	8.592,72 €	9/12/2019
2B1	2/3	30.855,00 €	111.000,13 €	141.855,13 €	9.421,03 €	858,22 €	152.134,38 €	
2B2	2/3	29.873,25 €	107.889,84 €	137.763,09 €	9.148,61 €	833,47 €	147.745,17 €	9/12/2019
2B10	3/4	37.026,00 €	130.550,49 €	167.576,49 €	11.133,38 €	1.013,84 €	179.723,70 €	9/12/2019
2B11	3/4	36.745,50 €	129.661,84 €	166.407,34 €	11.055,54 €	1.006,76 €	178.469,64 €	9/12/2019
4P1	carport	1.538,25 €	3.898,30 €	5.436,55 €	363,60 €	32,89 €	5.833,03 €	
4P2	carport	1.538,25 €	3.898,30 €	5.436,55 €	363,60 €	32,89 €	5.833,03 €	
4P3	carport	2.417,25 €	5.948,67 €	8.365,92 €	559,87 €	50,61 €	8.976,40 €	
4B1	2/3	30.765,00 €	102.819,64 €	133.584,64 €	8.883,96 €	808,19 €	143.276,79 €	
4B2	2/3	29.666,25 €	99.603,53 €	129.269,78 €	8.596,25 €	782,08 €	138.648,12 €	
4B10	2/3	29.007,00 €	97.673,86 €	126.680,86 €	8.423,63 €	766,42 €	135.870,91 €	
4B11	1/2	22.194,75 €	77.566,66 €	99.761,41 €	6.629,00 €	603,56 €	106.993,96 €	
4B12	2/3	29.007,00 €	97.673,86 €	126.680,86 €	8.423,63 €	766,42 €	135.870,91 €	
4B20	3/4	36.918,00 €	120.829,88 €	157.747,88 €	10.495,12 €	954,37 €	169.197,38 €	
4B21	3/4	36.698,25 €	120.186,66 €	156.884,91 €	10.437,58 €	949,15 €	168.271,64 €	

### 5.1.2.6 EMELGEM – NONNENSTRAAT – 6 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 19 oktober 2016  
Aanvang der werken: 4 september 2017  
Voorlopige oplevering: 17 december 2018

In 2019 werden de 6 woningen toegewezen en verkocht.

huisnr	type woning	Prijs van de grond	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
3/1	3/5	€ 48.468,75	€ 162.912,98	€ 211.381,73	€ 14.056,29	€ 1.278,86	€ 226.716,87	06/06/2019
3/2	3/5	€ 53.418,75	€ 162.912,98	€ 216.331,73	€ 14.412,69	€ 1.308,81	€ 232.053,22	06/06/2019
3/3	3/5	€ 53.006,25	€ 162.912,98	€ 215.919,23	€ 14.382,99	€ 1.306,31	€ 231.608,52	06/06/2019
3/4	3/5	€ 52.593,75	€ 162.912,98	€ 215.506,73	€ 14.353,29	€ 1.303,82	€ 231.163,83	06/06/2019
3/5	3/5	€ 52.181,25	€ 162.912,98	€ 215.094,23	€ 14.323,59	€ 1.301,32	€ 230.719,13	23/09/2019
3/6	3/5	€ 53.418,75	€ 162.912,98	€ 216.331,73	€ 14.412,69	€ 1.308,81	€ 232.053,22	21/10/2019

### 5.1.3 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

#### 5.1.3.1 ROESELARE, VELDSTRAAT 64

De woning te Roeselare, Veldstraat 64 werd wederingekocht bij akte van 26 oktober 2017. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers tegen de prijs van € 182.383,00. De woning werd toegewezen op 3 september 2019 en de akte werd verleden op 8 november 2019.

## 5.1.4

## EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1988 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'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	'18	'19	
ARDOOIE																														9		
BESELARE																																
BEVEREN			20								18				10	18				10												
BOEZINGE																																
BOVEKERKE																																
DADIZELE						5															7								12			
DIKSMUIDE																																
ESEN																																
EMELGEM																															6	
GITS						12					12																				11	
HANDZAME																																
HOOGLEDE																							8					6				
HOUTHULST																																
ICHTEGEM																		9														
IZEGEM												5										13									2	
JONKERSHOVE																																
KACHTEM																																
KEIEM																																
KLERKEN																																
KOEKELARE																															3	
KORTEMARK																																
LANGEMARK														1	11	1							4									
LEDEGEM							6					8										4						11				
LICHTERVELDE							8																			8						
MERKEM																																
MEULEBEKE				8				10		9	1							8										4				
MOORSLEDE																															13	
OEKENE																																
OOIGEM																										8						
OOSTNIEUWKERKE																												15				
OOSTROZEBEKE																									10		14	4	11			
OOSTVLETEREN																																
OUDENBURG																																
PERVIJZE																																
POELKAPELLE																																
POPERINGE																					6		12		12							
ROESELARE								3	4	4				15		9	3										12	12	15	24		
ROLLEGEM-KAPELLE																							7									
RUISELEDE											12														17	16						
RUMBEKE																																
SCHUIFERSKAPELLE											5										16											
SINT-ELOOIS-WINKEL																																



## 5.1.5

## AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal nieuwe inschrijvingen Kandidaat-kopers 2019	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardoois – koopwoning													
Ardoois – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning	1	1											2
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	1	2	1		1	2		1	1	1			10
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning	1												1
Houthulst – sociale kavel	1												1
Ichtegem – koopwoning													
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning		4	2	2	2	2	1	1					14
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning	1				1								2
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning								1					1
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning	1	2		1							1	1	6
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning													
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning		2	1		1	1						1	6
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning													
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning	1	2	1	1		1		1	1			1	9
Moorslede – sociale kavel		1											1
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning							1		1				2
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning	1												1
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning	2			1	1			1	1			1	7
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning	4	11	10	3	5	3	5	9	2	5	1	3	61
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning													
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning								1		1			2
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning													
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning		2				1							3
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning								1	1				2
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning							1						1
Wielsbeke – sociale kavel									1				1
Wingene – koopwoning													
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning	2							1				1	4
Zonnebeke – sociale kavel													
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>137</b>

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per register en op 31 december 2019.

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	8
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	9
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	17
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	18
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	10
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	2
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	10
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	7
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	14
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	3
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	11
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	1
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	8
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
OUDENBURG	2
OUDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	12
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	0
ROESELARE	124
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	0
RUISELEDE	1
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	4
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	0
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	24
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	5
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	3
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	1
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	8
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

De inschrijvingsregisters worden minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-kopers die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog

voldoen aan de inkomensvoorwaarde, behalve als die controle al in het kalenderjaar ervoor werd uitgevoerd. Als de kandidaat-koper niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde, wordt zijn kandidatuur uit het register geschrapt.

Er werden 177 kandidaat-kopers aangeschreven; het betrof de kandidaat-kopers die voor 1/1/2019 ingeschreven waren.

- 164 kandidaat-kopers kregen een brief dat hun inkomen voldeed aan de inkomensgrenzen. Deze kandidaten bleven ingeschreven in het register.
- 13 kandidaat-kopers werden aangeschreven om hun huidig inkomen te bezorgen. Hiervan werden 6 kandidaat-kopers geschrapt op hun eigen verzoek, 1 kandidaat-koper reageerde niet op de briefwisseling en werd geschrapt. De 6 andere kandidaat-kopers bezorgden hun huidig inkomen en voldeden aan de inkomensgrens; zij bleven ingeschreven in het register.

## 5.2 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.

Met ingang op 24 april 2017 is de Vlaamse Wooncode gewijzigd. Artikel 43 bepalende het kooprecht zittende huurder werd geschrapt. 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 de zittende 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 aan de zittende huurder.

Ook in 2019 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2019 werden er in totaal 32 huurwoningen verkocht; tegenover 39 in 2018.

Het betreft de verkoop van 7 huurwoningen aan een zittende huurder (4 in 2018) en 25 (34 in 2018) vrijgekomen verouderde onverhuurbare woningen die openbaar verkocht werden.

### 5.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

<b>gemeente</b>	<b>straat</b>	<b>type woning</b>	<b>soort verkoop</b>	<b>bouwjaar</b>	<b>Verkoopprijs €</b>
Beselare	Esslingenlaan 11	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1980	€ 154.000,00
Diksmuide	Sint-Jansstraat 36	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1991	€ 201.000,00
Klerken	Perelaarommegangstraat 5	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1981	€ 119.000,00
Oekene	Rosmolenstraat 34	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1980	€ 140.000,00
Beveren	Wolfaardstraat 41	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	2001	€ 194.000,00
Watou	Schutterswijk 7	Gezinswoning 4 slpk	Kooprecht	1977	€ 135.000,00
Zonnebeke	Boudewijnpark 126	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1976	€ 165.000,00
Beselare	Holleboslaan 3	Gezinswoning 3 slp	Openbaar	1976	€ 130.000,00
Beselare	Oud-Strijderslaan 4	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1976	€ 128 000,00
Boezinge	Hoge Weide 4	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	€ 128 000,00



Boezinge	Hoge Weide 10	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	€ 138 000,00
Diksmuide	Lange Veldstraat 92	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1973	€ 124 000,00
Diksmuide	Lange Veldstraat 94	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1973	€ 140 000,00
Ichtegem	Abdijstraat 20	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1979	€ 137 000,00
Jonkershove	Zuidtorhoutstraat 27	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	€ 100 000,00
Ledegem	Guido Gezellelaan 21	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	€ 130 000,00
Meulebeke	Gezellelaan 48	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	€ 109 000,00
Poperinge	Korenbloemweg 1	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1974	€ 98 000,00
Poperinge	Keikopwijk 16	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1959	€ 124 000,00
Poperinge	Keikopwijk 21	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1962	€ 138 000,00
Poperinge	Rietweg 7	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	€ 66 000,00
Roeselare	Biezenhof G 9	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1979	€ 134 000,00
Roeselare	Havenstraat 8	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1965	€ 108 000,00
Roeselare	Heropbouwstraat 62	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	€ 86 000,00
Roeselare	Mandeldreef 68	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1925	€ 110 000,00
Roeselare	Patrijzendreef 39	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1967	€ 124 000,00
Roeselare	Sparstraat 22	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1956	€ 124 000,00
Roeselare	Vissersstraat 8	Bungalow 1 kamer	Openbaar	1965	€ 70 001,00
Rollegem-Kapelle	Burg. Wylinstraat 27	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1972	€ 104 000,00
Rumbeke	Koning Leopold I-laan 2	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1966	€ 140 000,00
Torhout	Sterstraat 44	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1977	€ 171 000,00
Watou	Schutterswijk 8	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1977	€ 86 000,00

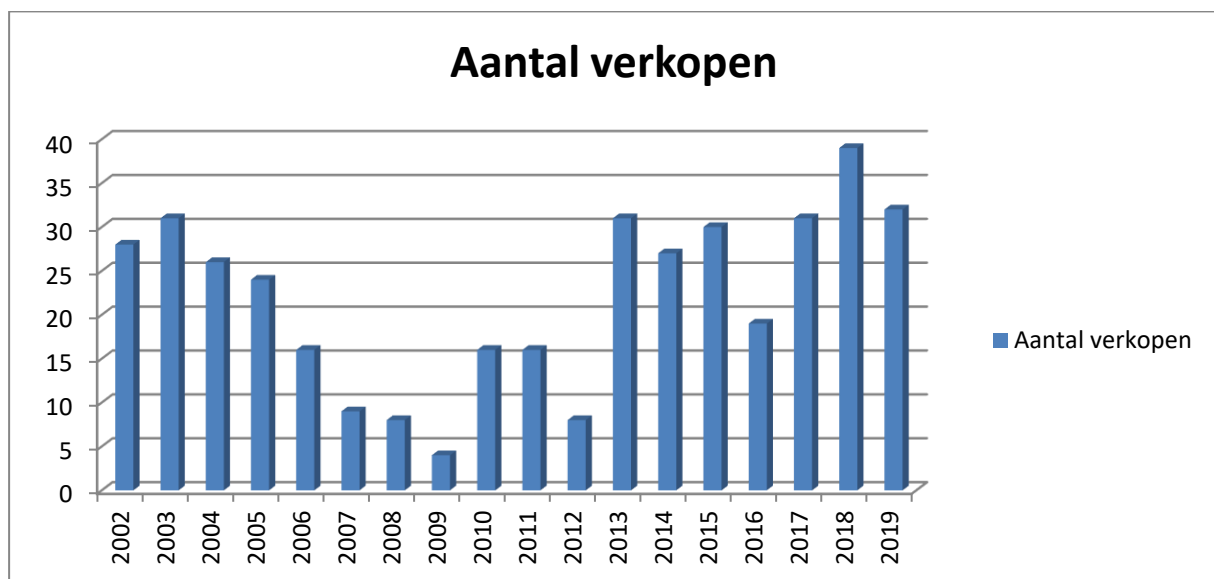
Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2019 bedraagt € 4.055.001

## 5.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 2002 (PER GEMEENTE)

Gemeente	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19
Ardooie		2		1		1			1					1		3	1	
Beselare	2	1	2	1	1		1					1					8	3
Beveren				2	1								1	3	1	2	1	1
Boezinge			3	2			1			1			1	2		1	2	2
Bovekerke																		
Dadizele	1	1			1					2		1	2				4	4
Diksmuide		2	2	2	1	1	1						1	1	1	1	2	3
Emelgem																		
Esen				1	1		1						1					
Handzame				1			1						1			2	1	1
Hooglede		1				1											1	
Houthulst					1							2						
Ichtegem				1	1					1		1						1
Jonkershove															1			1
Kachtem										1								
Kemmel																		
Klerken	1													1	1			1
Koekelare												1						1
Langemark		2	1				1		1	1		1	2	1	2	1	3	
Ledegem						1			1									1
Lichtervelde			1							1			1					

Merkem																			
Meulebeke	2	1	1	1	1				1				1		1	1	2	1	
Moorslede													1			1			
Oekene	1		1																1
Oostnieuwkerke													1		1	1	1	1	
Oostvleteren			1			1							1						
Oudenburg																			
Poelkapelle													1			1			
Poperinge		13	1	1	3	1	1		2			4	3	1		2	2	4	
Roeselare	18	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15	9	14	3	8	2	7	
Rollegem-Kapelle			1										1	3	2		1	1	
Rumbeke				1									1		3				1
Staden								1				2						1	
Torhout	2	1	1	1											1	2	4	1	
Watou								1				4						1	2
Westrozebeke		1		2	1	1							2				2		
Westvleteren		1																	
Woumen																			
Zonnebeke		1		1															1
Totaal	28	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31	27	30	19	30	39	32	

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 2002



### 5.3 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.

Sinds 2015 wordt dit aanbod ruim kenbaar gemaakt.

In 2018 kon lot 7 met een oppervlakte van 309 m<sup>2</sup> verkocht worden aan de prijs van € 55.157 gelijk aan 178,5€/m<sup>2</sup>.

Ondanks de vele publiciteit en de interessante verkoopprijs, waren er eind 2018 nog steeds geen kandidaat kopers.

De 13 koopwoningen langs de nieuw ontworpen straat C. Coolsstraat werden vrij vlot verkocht. Deze woningen behoren tot dezelfde verkaveling als de sociale kavels. Gelet op de vlotte verkoop van de koopwoningen, werd er beslist om op 6 van de resterende 7 percelen te bouwen en deze woningen als koopwoningen aan kandidaat kopers aan te bieden.

Het resterende perceel zijnde lot 8 met een oppervlakte van 370 m<sup>2</sup> werd verkocht in 2019 aan de prijs van € 66.045 gelijk aan € 178,5/m<sup>2</sup>.

## 5.4 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 een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum bepaalt.

Het algemeen principe (zie vorig jaarverslag) bleef in 2019 verder gehanteerd.

Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode werd door het decreet van 29 maart 2019 aangepast. Het nieuwe artikel 84 trad in werking op 18 mei 2019. Het geldt voor alle verkopen van sociale koopwoningen waarbij een aankoop belofte werd ondertekend op of na 18 mei 2019.

Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode legt de sanctieregeling vast. Voortaan kan het contractueel wederinkooprecht (op basis van het BW) in de verkoopakte opgenomen worden, op voorwaarde dat de sociale koopwoning wordt verkocht volgens de nieuwe regeling.

Voor sociale kavels daarentegen is er enkel een wederinkooprecht voorzien als er op de verkoopprijs een korting van maximaal 10% is gegeven.

Een sanctie moet opgelegd worden als er een korting van meer dan 10% op de venale waarde wordt gegeven en/of als er infrastructuursubsidie (SSI) moest verrekend worden.

Leeft de koper zijn verplichtingen niet na in de eerste vijf jaar na de aankoopakte, dan wordt:

- ofwel het contractueel wederinkooprecht uitgeoefend
- ofwel wordt een vergoeding gevorderd. De vergoeding is ofwel een gecombineerde vergoeding (korting en voor de SSI); ofwel een vergoeding enkel voor de korting; ofwel een vergoeding enkel voor de infrastructuursubsidie.

Vanaf het zesde jaar na de aankoopakte kan het wederinkooprecht niet meer uitgeoefend worden en kan enkel de vergoeding gevorderd worden.

In 2019 zijn alle sociale koopwoningen verkocht onder de oude regeling

In 2019 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) Een appartement te Ooigem, Voetweg 7 bus 3.1 . Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.

- b) Een woning te Zonnebeke, Albertstraat 2. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- c) Een appartement te Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 4 bus C4. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- d) Een woning te Roeselare, Jutestraat 6. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- e) Een woning te Ruiselede, Krasnikstraat 11. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- f) Een woning te Oostnieuwkerke, De Vlasschaard 27. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- g) Een woning te Ruiselede, Krasnikstraat 51. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- h) Een woning te Poperinge, Dennenweg 6. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- i) Een woning te Meulebeke, Zeveneiken 34. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- j) Een woning te Moorslede, Camille Coolsstraat 5. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- k) Een woning te Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 43. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- l) Een woning te Staden, Lelieweg 11. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.

# VERHURING



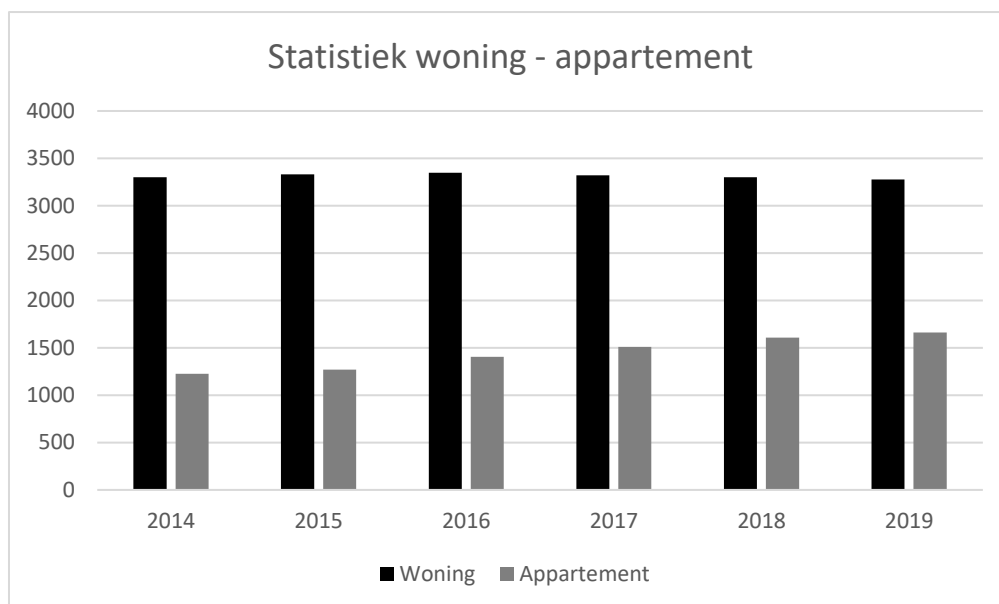
## 6 VERHURING

### 6.1 HET PATRIMONIUM

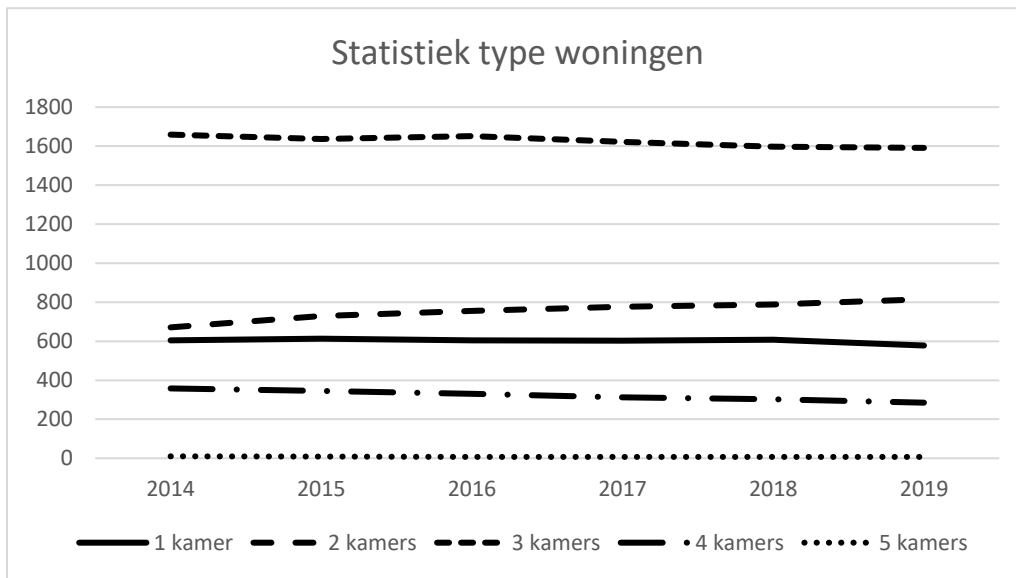
Het patrimonium omvat 4.953 entiteiten waarvan:

- 4.646 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel waarvan 41 eenheden in beheer – zie punt 7.2
- 30 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 2 panden verhuurd met een handelshuurovereenkomst – zie punt 7.4
- 9 eenheden die als “anders dan sociale verhuring” aangewend worden – zie punt 7.5
- 3 handelsruimtes die leeg staan in afwachting van huurder – zie punt 7.6.2
- 9 onverhuurbare woningen die openbaar zullen worden verkocht – zie punt 7.6.3
- 62 verhuurbare woningen waarvan 3 eenheden in beheer die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.6.1
- 171 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.6.4
- 19 eenheden voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 7.6.6
- 2 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 7.7

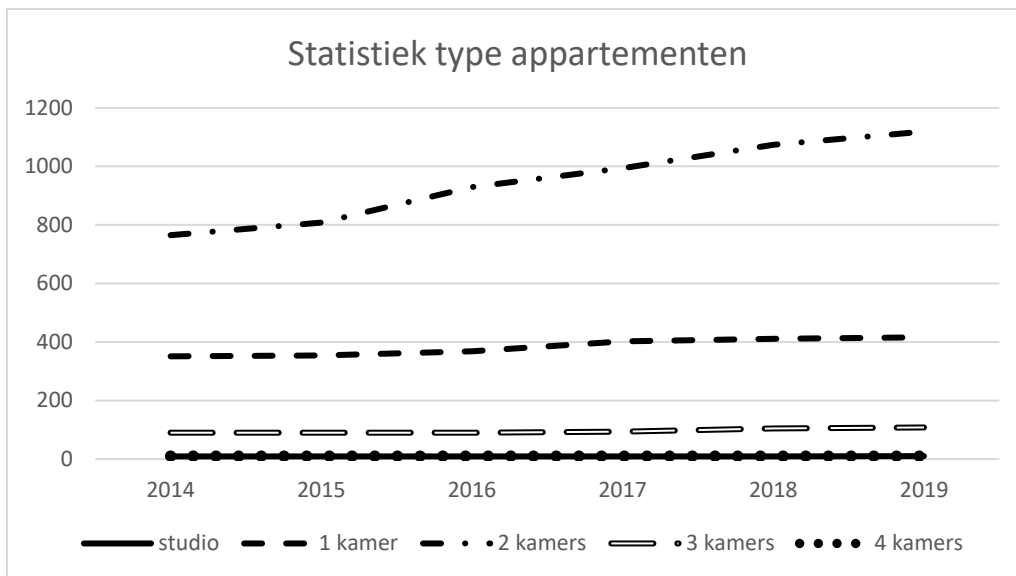
#### 6.1.1 EVOLUTIE VAN WONINGEN EN APPARTEMENTEN IN AANTAL



### 6.1.2 EVOLUTIE VAN WONINGEN VOLGENS TYPE



### 6.1.3 EVOLUTIE VAN APPARTEMENTEN VOLGENS TYPE



## 6.2 SOCIALE VERHURING

### 6.2.1 DE VLAAMSE WOONCODE EN HET KADERBESLUIT SOCIALE HUUR

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels. De belangrijkste wijzigingen die betrekking hebben op de huurders sommen we hierna op.

#### Nieuwe huurprijsberekening



Om de huurprijs van de sociale woning te berekenen, kijken we naar het inkomen en de samenstelling van het gezin, naar de grootte en de kwaliteit van de woning. Er zijn drie elementen die wijzigen: de waarde van de sociale woning, het gezinsinkomen, de energiecorrectie. Deze wijzigingen zijn uitgebreider toegelicht onder punt 6.2.4

### **Regels rond inkomen**

Vanaf 1 januari 2020 kijken we naar het belastbaar inkomen volgens het meest recente aanslagbiljet van de huurders én alle meerderjarige gezinsleden. Het inkomen van meerderjarige kinderen die kinderbijslag genieten, telt niet mee. Het inkomen van familieleden in de eerste, tweede of derde graad én die ernstig gehandicapt zijn wordt geheel of gedeeltelijk vrijgesteld.

Het referentie-inkomen is nu het inkomen per gezinslid van het jaar volgens het meest recente aanslagbiljet. Het is dus mogelijk dat de huurprijs voor één gezin berekend wordt op basis van verschillende inkomensjaren.

### **Opsplitsing tussen huurders en bijwoners**

Vanaf 1 januari 2020 is er een onderscheid tussen huurders en bijwoners.

De huurder is de persoon die zich bij inschrijving opgaf als referentiehuurder en de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is of er wettelijk mee samenwoont of er de feitelijke partner van is én de sociale woning mee gaat bewonen. Alle personen moeten voldoen aan de voorwaarden om sociaal te kunnen huren.

De bijwoners zijn alle andere personen die bij de huurder in de sociale woning wonen. Bijwoners zijn geen huurders, hebben geen persoonlijk woonrecht, moeten de huurovereenkomst niet ondertekenen en moeten niet voldoen aan de voorwaarden om in de sociale woning te verblijven. De inkomsten van de bijwoners tellen wél mee voor de berekening van de huurprijs behalve als de bijwoners minderjarig zijn of als de bijwoners meerderjarige kinderen zijn die kinderbijslag genieten. Voor familieleden van de eerste, tweede of derde graad wordt het inkomen geheel of gedeeltelijk vrijgesteld.

### **Regels rond eigendom**

Vanaf 1 januari 2020 mocht de huurder al geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland. Vanaf 1 januari 2020 worden de regels rond eigendom nog strenger. Er mag dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal zijn of gegeven hebben. Er mag ook geen vruchtgebruik zijn, zelfs niet voor een paar procent. Ook als de huurder een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoet hij/zij niet langer.

Als een zittende huurder op 1 januari 2020 niet voldoet aan de nieuwe verstrengde regels, dan moet hij geen actie ondernemen. Dat is een uitzondering.

Ook als de huurder een woning of bouwgrond erfde of geschonken krijgt, zijn er uitzonderingen mogelijk.

### **Einde huurovereenkomst bij overlijden**

Als de laatste huurder overlijdt, dan wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden. De ontbinding gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan mogen zij nog zes maanden of misschien langer in de woning blijven wonen. Er moet dan wel een bezettingsovereenkomst afgesloten worden en bezettingsvergoeding betaald worden.

### **Voorrangsregels**

Vanaf 1 januari 2020 is er, bij interne verhuis, alleen nog voorrang voor verhuis naar een grotere woning als dit komt door een geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon bij komt in het gezin. De mutatievoorrang bij gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner is bij de wetwijziging ten onrechte verloren gegaan. Deze voorrang zal weer toegestaan worden maar het is momenteel nog wachten op het advies van de Raad van State.

## 6.2.2 WONINGEN IN BEHEER

Sedert 1 juli 2018 zijn er 44 woningen eigendom van het OCMW en de Stad Torhout in beheer genomen.

Het betreft:

- 27 appartementen Vanhullestraat – huisnr 6- 8- 10 – 12 -14 – 16 – 18 -20 -22
- 4 appartementen Rijselstraat 25
- 4 appartementen Aartrijkestraat 129
- 2 appartementen langs Burg – huisnr 15 en 17
- 4 woningen langs Nieuwstraat – huisnr 48- 50 -52 -54
- 3 woningen Koer Vanthuylne – huisnr 6-8-9

Van de 44 eenheden zijn er op 31 december 2019:

- 41 verhuurd en 3 leegstaand in afwachting van een nieuwe huurder (sociale verhuur)

## 6.2.3 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
2018	4.683	4.935
2019	4.646	4.953

## 6.2.4 DE HUURPRIJSBEREKENING 2019

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels voor de berekening van de huurprijs.

Voor de berekening van de huurprijs kijken we naar het inkomen van de huurders, naar de gezinssamenstelling en naar de grootte en de kwaliteit van de huurwoning.

Er zijn drie elementen die per 1 januari 2020 wijzigen:

- de marktwaaarde van de woning wordt nu bepaald met een nieuw schattingsmodel
- de manier waarop het gezinsinkomen wordt vastgesteld
- introductie van de energiecorrectie.

### **Het nieuw schattingsmodel (ook sociale huurschatter) genoemd**

Vanaf 1 januari 2020 wordt de marktwaaarde van de huurwoning bepaald aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Het schattingsmodel is aangeleverd door de Vlaamse Overheid.

Om de marktwaaarde te bepalen wordt er rekening gehouden met de ligging en ander eigenschappen zoals het bouwjaar, het aantal slaapkamers, de staat van de woning enz.

Voor de berekening van de patrimoniumkorting en de minimum huurprijs wordt met deze marktwaaarde rekening gehouden. Aan de formule voor de berekening van de patrimoniumkorting en de minimum huurprijs is er niks gewijzigd. De bekomen marktwaaarde is tevens de maximum huurprijs.

### **Het gezinsinkomen**

Vanaf 1 januari 2020 moeten we rekening houden met het volledig inkomen van de huurder(s) en alle meerderjarige gezinsleden. Het inkomen van meerderjarige kinderen die kinderbijslag genieten telt niet mee.

Voorgaande berekening had ongewenste effecten op de huurprijs van huurders met inwonende familieleden met een ernstige handicap. De Vlaamse Regering keurde op 4 februari 2020 een voorstel tot wijziging van de huurprijsberekening goed. De wijziging ging met terugwerkende kracht in vanaf 1 januari 2020.

De wijziging houdt in dat het inkomen van familieleden met ernstige handicap én die familieleden in de eerste, tweede en derde graad van de huurder zijn geheel of gedeeltelijk vrijgesteld wordt voor de huurprijsberekening. Daarnaast krijgen de huurder voor familieleden van de eerste, tweede en derde graad met ernstige handicap een dubbele gezinskorting.

Vanaf 1 januari 2020 geldt per gezinslid het inkomen van het jaar volgens het meest recente aanslag biljet. Dat inkomen noemt het referentie-inkomen. Het is dus mogelijk dat binnen één gezin inkomens van verschillende jaren van toepassing zijn. Als er op 1 januari 2020 geen referentie-inkomen is, wordt de huurprijs berekend op het huidig inkomen.

### **Energiecorrectie**

Bij een energiezuinige en milieuvriendelijke woning verbruikt de huurder minder energie en wordt er bespaard op het gebruik van verwarming en warm water.

Vanaf 1 januari 2020 betaalt de huurder hiervoor een toeslag. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen zoals bv. een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel of een zonneboiler.

De grootte van de toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die de huurder minder verbruikt door de energetische investering. Deze hoeveelheid energie wordt berekend volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde. Om de energiebesparing om te zetten in euro's wordt er gebruik gemaakt van het voordelige sociaal tarief.

Wat verandert er niet?

De patrimoniumkorting en/of gezinskorting blijven bestaan.

De solidariteitsbijdrage – in voege sedert 1 januari 2019 – blijft bestaan. De huurder betaalt een iets hoger aandeel als de inkomensgrenzen overschreden worden.

De minimumhuurprijs en de maximum huurprijs blijft bestaan. De maximum huurprijs is gelijk aan de marktwaarde berekend volgens het nieuw schattingsmodel al dan niet geïndexeerd. De formule voor de berekening van de minimumhuurprijs is niet veranderd.

Als het huidig gezinsinkomen minstens 20% lager is dan het referentie-inkomen, dan is een herziening van de huurprijs mogelijk. Dat verandert niet.

Vanaf 1 januari 2020 wordt de formule voor de huurprijsberekening

$$\text{Aangepaste huurprijs} = 1/55 \text{ inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting} + \text{energiecorrectie}$$

Voorgaande wijzigingen hebben uiteraard een impact op de te betalen huurprijs.

- Voor januari 2020 bedraagt de totale reële huurprijs € 1.444 483 34 tegenover € 1.363 836,52 voor december 2019. Dat is een stijging met ca 5,90%.
- Het gemiddeld gezinsinkomen van de huurders stijgt met 8,35%. Dat komt onder meer omdat het inkomen van alle meerderjarige niet kinderbijslaggerechtigde gezinsleden voor de huurprijsberekening wordt meegeteld.
- De gemiddelde huurprijs stijgt met 6,37%. De gemiddelde huurprijs bedraagt in januari 2020 € 310,31. In december 2019 was de gemiddelde huurprijs € 291,71.
- Het aantal huurders dat minder dan € 300 huur per maand betaalt is gedaald met 8,70%. Iets meer dan 35% van de huurders betalen een lagere huurprijs dan in 2019. Daarvan zijn er 21 huurders die minstens € 150 minder huur moeten betalen om reden van daling van het gezinsinkomen. 15% van de huurders betalen dezelfde huurprijs of max. € 10 meer. Voor 50% van de huurders is de huurprijs gestegen met meer dan € 10 per maand. Voor 42 huurders is de huurprijs met meer dan € 300 gestegen om reden van stijging van het gezinsinkomen.
- Voor 38,58% van de woningen wordt de toeslag "energiecorrectie" aangerekend. Omdat niet alle elementen die nodig zijn voor de juiste berekening van de toeslag gekend zijn, is er beslist om voorschotten aan te rekenen. De voorschotten zullen eind 2020 correct afgerekend worden. De voorschotten liggen tussen € 3 en € 25,70 per maand. Voor ca 41% bedraagt de toeslag per maand tussen de € 3 en € 10; voor 44% ligt de toeslag tussen € 11 en € 20; ca 15 % betaalt tussen € 21 en € 25,70.
- 102 huurders kwamen in aanmerking voor aanpassing van de huurprijs naar aanleiding van de gehele of gedeeltelijke vrijstelling en het toekennen van dubbele gezinskorting aan familieleden in eerste, tweede of derde graad met een ernstige handicap. Voor 22 huurders veranderde de huurprijs niet. Voor 12 huurders daalde de maandelijkse huurprijs met minder dan € 100 per maand; voor 65 huurders lag de vermindering tussen € 101 en € 299 per maand en voor 3 huurders daalde de huurprijs met meer dan € 300 per maand.

De gemiddelde netto te betalen huurprijs is te betalen huurprijs exclusief de huurlasten. Op 1 januari 2020 bedroeg de gemiddelde netto te betalen huurprijs € 310,31.

De gemiddelde netto te betalen huurprijs evolueerde de laatste 5 jaar als volgt

datum	gemiddelde netto HP
01 01 2015	€ 279,54
01 01 2016	€ 282,76
01 01 2017	€ 288,69
01 01 2018	€ 292,06
01 01 2019	€ 295,24
01 01 2020	€ 310,31

Op 1 januari 2020 was de stijging van de gemiddelde huurprijs iets hoger dan de vorige jaren. Dat is te wijten aan de wijzigingen in de huurprijsberekening.

Op 1 januari 2020 betalen slechts 7,50 % van de huurders een groter aandeel in de huurprijs (solidariteitsbijdrage).

Op 1 januari 2020 bedroeg de gemiddelde sociale korting per huurder € 238,12 tegenover € 255,78 op 1 januari 2019.

De kosten en lasten die ten laste vallen van de huurder, zijn deze die verbonden zijn met het gebruik, het genot en de bewoning.

Voor huurders van huurwoningen betreft dit:

- a) het aandeel in de brandverzekering voor de waarborg "afstand van verhaal"
- b) het verplichte onderhoud van de gasketel

Voor 2020 bedragen deze kosten gemiddeld € 9,29. Dit is een daling tegenover 2019 omwille van het onderhoud van de cv ketel die in een even jaar niet aangerekend wordt.

De kosten en lasten voor het gebruik, genot en bewoning van appartementen liggen hoger. Deze kosten en lasten omvatten – naast het aandeel in de brandverzekering en het verplichte onderhoud van de gasketel- ondermeer:

- a) het gebruik van de lift (elektriciteit, keuring, noodtelefoon)
- b) het poetsen van de gemene delen
- c) verbruik elektriciteit gemene delen

De huurder betaalt deze kosten en lasten bij middel van maandelijkse voorschotten. Deze kosten en lasten worden jaarlijks afgerekend.

Per 1 januari 2020 bedraagt de gemiddelde huurlast € 51,37. Het verbruik van water- en gas in het geval er collectieve installaties zijn, is niet deze gemiddelde huurlast inbegrepen.

De gemiddelde huurlast voor appartementen evolueerde de laatste 5 jaar als volgt:

datum	gemiddelde huurlast
01 01 2015	€ 48,41
01 01 2016	€ 44,78
01 01 2017	€ 44,31
01 01 2018	€ 42,75
01 01 2019	€ 45,63
01 01 2020	€ 51,37

De gemiddelde huurlast kent in 2020 een lichte stijging tov 2019.

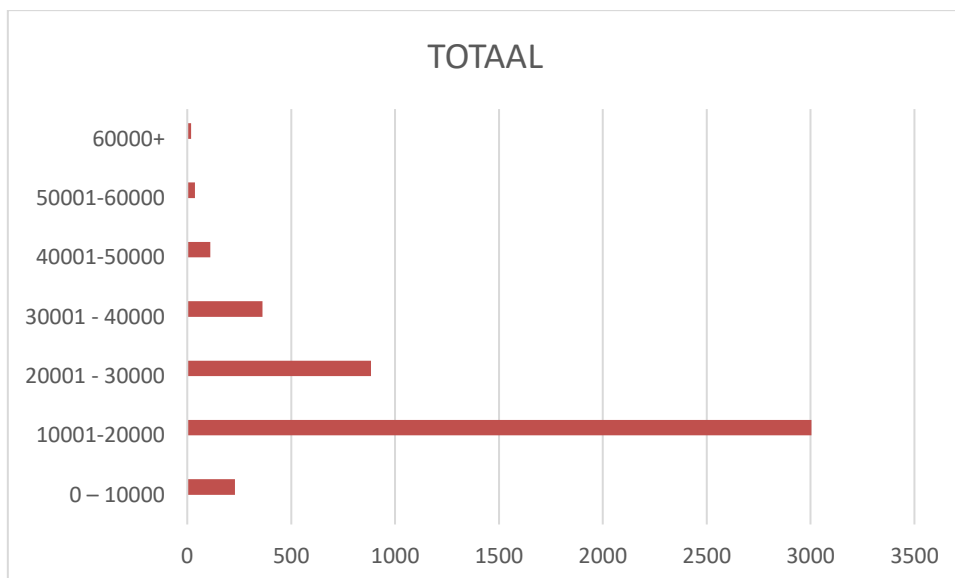
## 6.2.5 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

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

Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001-50000	50001-60000	60000+	Totaal
ARDOOIE	4	59	20	3	2	0	0	88
BESELARE	1	50	16	7	2	0	0	76
BEVEREN	9	111	63	31	11	0	4	229
BOEZINGE	1	28	11	7	3	1	0	51
BOVEKERKE	0	5	1	1	0	0	0	7
DADIZELE	11	104	30	15	4	1	0	165
DIKSMUIDE	6	178	46	20	5	4	2	261
EMELGEM	8	55	9	3	0	0	0	75
ESEN	5	21	10	7	2	0	0	45
GITS	1	28	7	0	0	0	0	36
HANDZAME	1	10	4	4	0	0	0	19
HOOGLEDE	2	56	20	3	4	4	1	90
HOUTHULST	1	29	0	1	1	0	0	32
ICHTEGEM	2	38	23	10	2	0	0	75
JONKERSHOVE	0	0	1	0	0	0	0	1
KACHTEM	0	9	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	0	17	5	2	1	1	0	26
KEIEM	0	2	0	1	0	1	0	4
KOEKELARE	1	34	12	5	3	0	1	56
KORTEMARK	0	12	0	2	1	0	0	15
LANGEMARK	6	63	26	14	9	0	0	118
LEDEGEM	5	48	18	6	3	2	2	84
LICHTERVELDE	4	90	19	20	3	2	1	139
MERKEM	0	8	0	2	0	0	0	10
MEULEBEKE	11	143	32	9	5	2	1	203
MOORSLEDE	4	39	17	9	0	0	1	70
NIEUWKAPELLE	0	6	2	0	0	0	0	8
OEKENE	0	17	4	6	3	1	0	31
OOSTNIEUWERKE	5	31	9	3	0	1	0	49
OOSTVLETEREN	3	7	6	1	1	0	0	18
OUDENBURG	0	6	4	0	0	0	0	10
PERVIJZE	2	9	4	1	0	0	0	16
POELKAPELLE	6	43	9	8	0	1	0	67
POPERINGE	19	237	70	17	3	2	1	349
ROESELARE	61	843	200	61	15	5	3	1187
ROLLEGEM-KAPELLE	1	18	3	5	2	1	0	30
RUMBEKE	10	160	33	14	2	1	0	220
SINT-ELOOIS-WINKEL	1	19	2	1	0	0	0	23
SINT-HENRICUS	0	0	2	0	0	0	0	2
STADEN	7	64	21	5	1	0	0	98
TORHOUT	11	146	60	27	8	3	1	256
VLADSLO	0	10	4	1	1	3	0	19
VLAMERTINGE	0	1	1	1	0	0	0	3
WATOU	2	11	1	3	1	0	0	18
WERKEN	0	4	0	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	5	39	18	6	2	0	0	70
WESTVLETEREN	1	8	8	4	1	0	0	22
WOUNEN	0		3	0	1		0	4
ZARREN	3	30	12	5	6	0	0	56
ZONNEBEKE	9	58	18	11	3	1	1	101
EINDTOTAAL	229	3004	885	362	111	37	19	4646
Percentage	4,93	64,64	19,04	7,79	2,39	0,80	0,41	100

Er zijn in totaal 4.646 woningen die op 31 december 2019 verhuurd zijn binnen het sociaal huurstelsel. 229 huurders of 4,93 % hebben een gezinsinkomen van minder dan € 10.000. 3.004 huurders of 64,64 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001 en € 20.000. Dat betekent dus dat 69,57 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000.

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen en 70% van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000 ligt ook de reële huurprijs laag. Op 1 januari 2020 bedroeg de gemiddelde huurprijs € 310,31.



## 6.2.6 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 en dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van € 19 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 toegekend.

Als 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 op voorwaarde dat het kind in de sociale huurwoning is gedomicilieerd.

Indien een minderjarig kind of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning maar er wel regelmatig verblijft, dan kan er een korting van € 9,50 worden toegekend.

Vanaf 1 januari 2020 wordt er voor de inwonende familieleden van de eerste, tweede of derde graad van de huurder én die ernstig gehandicapt zijn, een dubbele gezinskorting of € 38 toegekend.

Het totaal van de gezinskorting wordt afgetrokken van het resultaat van 1/55<sup>ste</sup> (of groter aandeel ikv de solidariteitsbijdrage) van de in aanmerking te nemen inkomens van de huurders.

## 6.2.7 HUURACHTERSTALLEN

### 6.2.7.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITZENDE EN VERTROKKEN HUURDERS

De procedure debiteurenbeheer werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 december 2011 en - na evaluatie en mits kleine aanpassingen/verfijningen – door de raad van bestuur herbevestigd op 23 januari 2018.

Deze procedure werd ook in 2019 verder nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

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

De procedure wordt bij uitbreiding ook toegepast voor de huurders van het OCMW Torhout. Aan het OCMW Torhout wordt er maandelijks en per kwartaal een overzicht van de huurachterstallen bezorgd. De al dan niet opstart van een gerechtelijke procedure gebeurt in gezamenlijke afspraak.

#### **6.2.7.2 VERWITTIGING VAN OCMW**

De Mandel dient het OCMW op verschillende momenten te verwittigen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan € 20.260 (geïndexeerd bedrag 2020) 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 het kader van de preventie van uithuiszettingen werd in maart 2018 het samenwerkingsprotocol afgesloten opgemaakt tussen het Welzijnshuis te Roeselare, CAW Centraal West-Vlaanderen, SVK Regio Roeselare en De Mandel.

In 2019 zijn besprekingen mbt samenwerkingsprotocol opgestart met de stad Poperinge. Het samenwerkingsprotocol afgesloten in 2018 werd gebruikt als basis. Begin 2020 is het samenwerkingsprotocol afgesloten met het OCMW van Poperinge, het CAW en de woonwinkel Habito.

Het is de bedoeling om dit protocol als basis te gebruiken voor samenwerking met de andere OCMW's in het werkgebied "huur" van De Mandel.

#### **6.2.7.3 AANPAK 2019**

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen is in 2019 onverminderd verder gezet. Het tijdig betalen van de huur blijft voor een deel van onze huurders moeilijk. De stipte opvolging van de betalingen van de huur is essentieel om de huurachterstallen niet uit de hand te laten lopen. Communicatie met de huurders blijft in deze moeilijk. Hierdoor blijft de opvolging van de huurachterstallen arbeidsintensief. Sinds september 2018 is de samenwerking met het Welzijnshuis Roeselare, in toepassing van het samenwerkingsprotocol, geïntensifieerd. Sinds januari 2020 is de samenwerking met het OCMW Poperinge opgestart.

Voor dossiers met een beperkte betalingsachterstal en waar de maatregelen voorzien in de procedure debiteurenbeheer uitgeput of ontoereikend zijn, is er samengewerkt met My TrustO. Dit is een gerechtsdeurwaardersplatform dat een schuldbegeleiding opzet voor mensen met schulden.

In 2019 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 2019 waren er verschillende overlegmomenten.

#### 6.2.7.4 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.

De schuldbemiddelaars worden van bij het ontstaan van boedelschuld op de hoogte gebracht. Als de schuldbemiddelaar niet reageert, wordt hij/zij herinnerd of opgebeld. Er waren diverse momenten van telefonische overleggen. Dit leidde evenwel 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 of de huurachterstal te kunnen 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

Onderstaande tabellen geven de evolutie van de collectieve schuldenregelingen over de laatste 5 jaar weer.

aantal dossiers	2015	2016	2017	2018	2019
zittende huurders	59	52	57	42	39
vertrokken huurders	55	72	77	79	71
<b>totaal aantal dossiers</b>	<b>114</b>	<b>124</b>	<b>134</b>	<b>121</b>	<b>110</b>

bedrag	2015	2016	2017	2018	2019
zittende huurders	71.013,4	58.155,95	60.451,66	51.750,51	53.308,12
vertrokken huurders	148.188,91	207.872,4	227.460,06	203.964,88	190.728,03
<b>totaal bedrag</b>	<b>219.202,31</b>	<b>266.028,4</b>	<b>287.911,72</b>	<b>255.715,39</b>	<b>244.036,15</b>

#### 6.2.7.5 OVERZICHT VAN HET TOTAAL AANTAL DOSSIERS EN TOTAAL BEDRAG VAN DE ACHTERSTALLEN- EVOLUTIE TEN OPZICHTE VAN DE TE BETALEN HUUR

Op 31 december 2019 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 482.773,74 tegenover € 503.810,78 eind 2018. Dit is een nominale daling van € 21 037,04 of 4,18%.

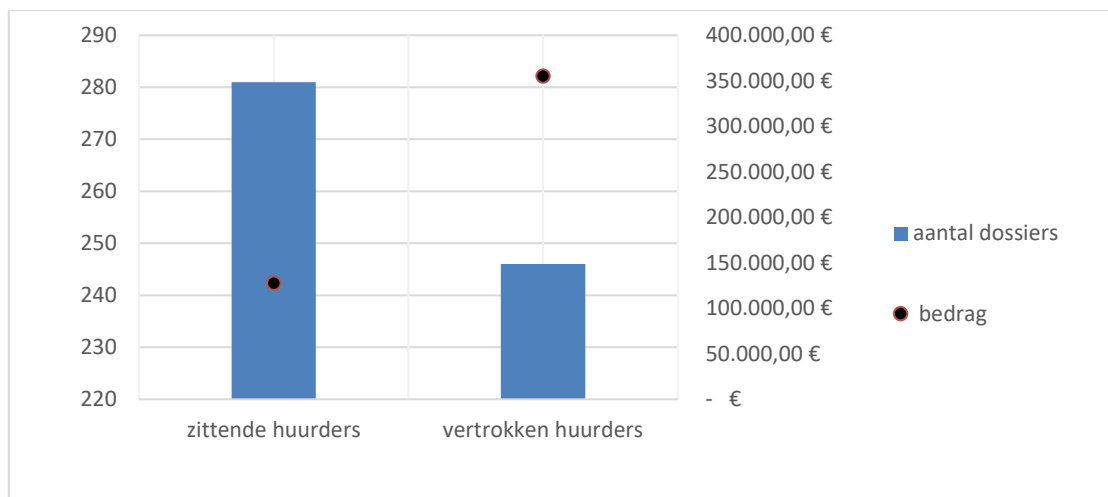
Het totale bedrag achterstal van de zittende huurders is gedaald met 21,93%.

De totale bedrag achterstal van de vertrokken huurders is daarentegen gestegen met 4,35%.

Het bedrag van € 482.773,74 is als volgt verdeeld:

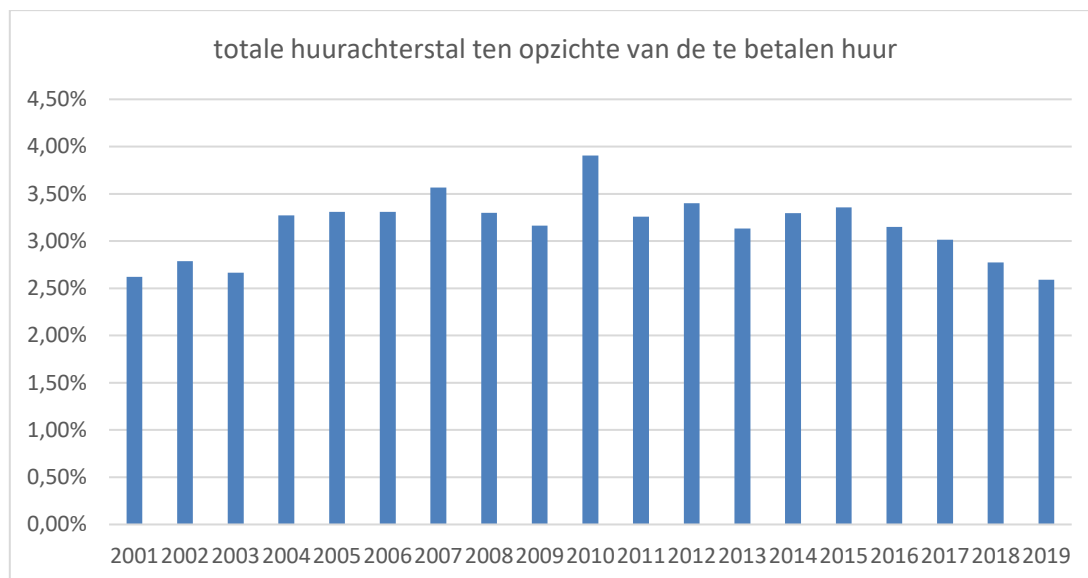
		Aantal dossiers	bedrag
huur	zittende huurders	242	74.297,01
huur	vertrokken huurders	175	164.440,58
collectieve	zittende huurders	39	53.308,12
collectieve	vertrokken huurders	71	190.728,03

Totaal	zittende huurders	281	127.605,13
Totaal	vertrokken huurders	246	355.168,61
	Totaal	527	482.773,74



Evolutie van de totale huurachterstal (zittende en vertrokken huurders) ten opzichte van de te betalen huur.

Jaar	Te betalen huur	Totale huurachterstal	%
2001	€ 6.368.110,55	€ 166.876,07	2,62%
2002	€ 6.613.517,71	€ 184.336,90	2,79%
2003	€ 7.012.634,83	€ 186.805,17	2,66%
2004	€ 7.396.850,06	€ 241.977,73	3,27%
2005	€ 8.153.996,68	€ 269.871,19	3,31%
2006	€ 8.468.918,78	€ 280.353,43	3,31%
2007	€ 8.789.005,17	€ 313.291,78	3,56%
2008	€ 8.939.583,97	€ 294.855,26	3,30%
2009	€ 9.782.823,22	€ 309.595,54	3,16%
2010	€ 10.070.342,14	€ 393.401,64	3,91%
2011	€ 11.232.894,51	€ 365.909,62	3,26%
2012	€ 12.669.872,13	€ 430.703,25	3,40%
2013	€ 14.501.217,20	€ 454.024,95	3,13%
2014	€ 15.184.366,18	€ 500.097,35	3,29%
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%
2018	€ 18.164.939,36	€ 503.810,78	2,77%
2019	€ 18.645.751,29	€ 482.773,74	2,59%



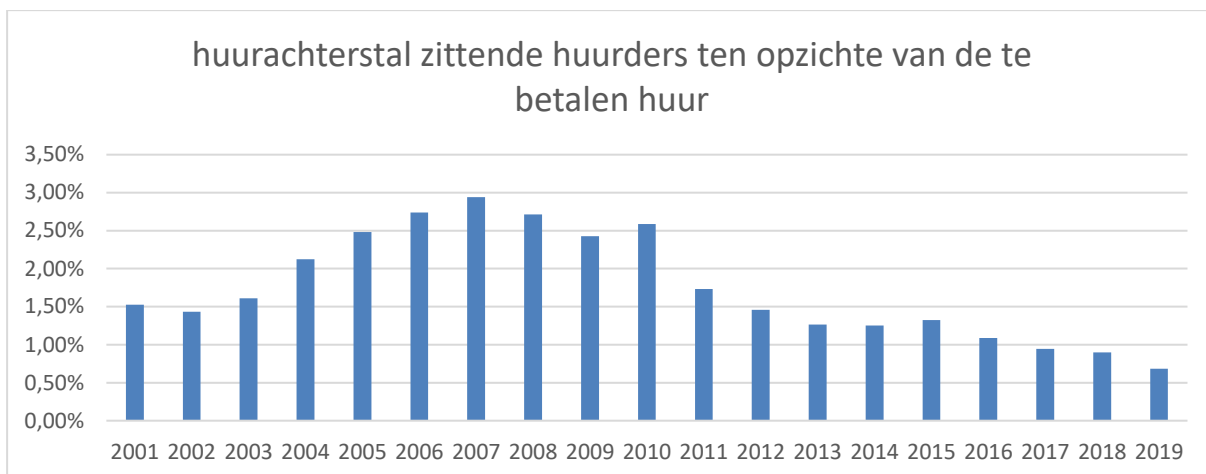
De verhouding totale huurachterstal / te betalen huur is opnieuw gedaald.

Op 31 december 2019 bedroeg de huurachterstal 2,59% ten opzichte van de totaal te betalen huur.

Qua verhouding komen we hiermee op het laagste niveau van de afgelopen 19 jaar. Over de afgelopen 19 jaar is evenwel de totaal te betalen huur gestegen met ca 193% nl. van € 6.368.110,55 in 2001 naar € 18.645.751,29 in 2019.

Evolutie van de huurachterstal van de zittende huurders ten opzichte van de te betalen huur

Jaar	Te betalen huur	huurachterstal zittende huurder (collectieve schuldenregeling inbegrepen)	verhouding
001	€ 6.368.110,55	€ 97.252,17	1,53%
2002	€ 6.613.517,71	€ 94.698,70	1,43%
2003	€ 7.012.634,83	€ 112.919,67	1,61%
2004	€ 7.396.850,06	€ 157.054,44	2,12%
2005	€ 8.153.996,68	€ 202.517,74	2,48%
2006	€ 8.468.918,78	€ 231.832,00	2,74%
2007	€ 8.789.005,17	€ 258.410,39	2,94%
2008	€ 8.939.583,97	€ 242.666,30	2,71%
2009	€ 9.782.823,22	€ 237.300,54	2,43%
2010	€ 10.070.342,14	€ 260.492,62	2,59%
2011	€ 11.232.894,51	€ 194.461,92	1,73%
2012	€ 12.669.872,13	€ 184.789,84	1,46%
2013	€ 14.501.217,20	€ 183.472,22	1,27%
2014	€ 15.184.366,18	€ 190.059,03	1,25%
2015	€ 15.909.305,02	€ 210.559,22	1,32%
2016	€ 16.443.486,83	€ 178.601,48	1,09%
2017	€ 17.795.865,75	€ 167.959,18	0,94%
2018	€ 18.164.939,36	€ 163.450,18	0,90%
2019	€ 18.645.751,29	€ 127.605,13	0,68%



De verhouding huurachterstal zittende huurders / te betalen huur is opnieuw gedaald tegenover de verhouding van 2018 die toen historisch laag was.

Besluit:

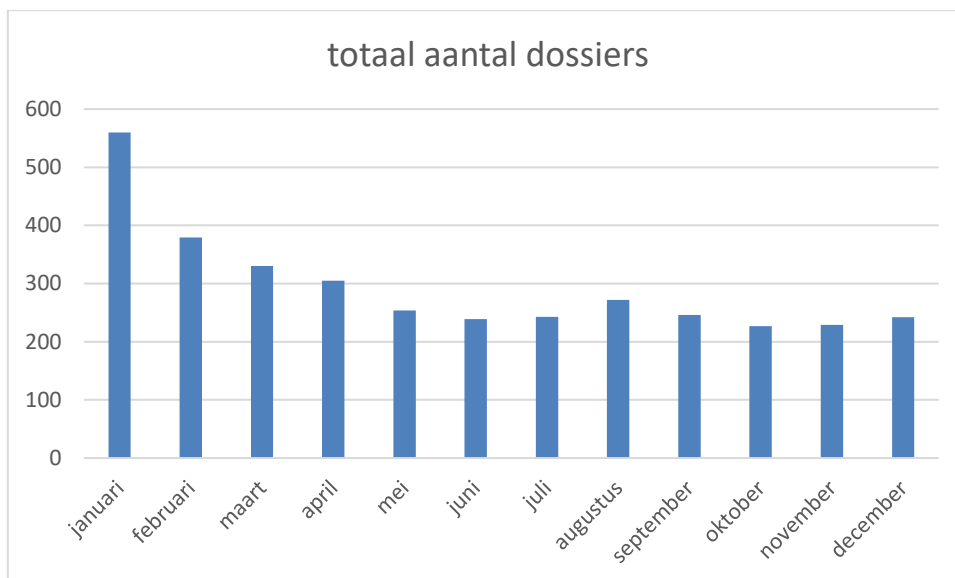
- De huurachterstal zittende huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gedaald naar € 74.297,01 tegenover € 111.699,67 (eind 2018). Dit is een nominale daling van € 37 408,66 of 33,49%.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gestegen naar € 164.440,58 tegenover € 136 395,70 (eind 2018). Dat is een nominale stijging van € 28.044,86 of 20,56%.
- De achterstal van de huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is verder gedaald naar € 244.036,15 tegenover € 255.715,39 (eind 2018). Dit betekent een daling van € 11.679,24 of 4,57%.  
Bij de vertrokken huurders is er een daling van 6,49 % terwijl we voor de collectieve schuldenregelingen bij de zittende huurders een stijging zien van 3,01%.
- Het totaal aantal dossiers is gestegen van 513 in 2018 naar 527 in 2019. Dit is een kleine stijging van 14 dossiers of 2,73%.

#### 6.2.7.6 ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTAL – RESULTATEN VAN DE AANPAK IN 2019

Evolutie van het aantal dossiers huurachterstal in de loop van 2019.

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.

2019	totaal aantal dossiers
januari	560
februari	379
maart	330
april	305
mei	254
juni	239
juli	243
augustus	272
september	246
oktober	227
november	229
december	242



Het aantal dossiers in huurachterstallen is met 11,52 % gestegen nl. van 217 in december 2018 naar 242 in december 2019.

#### 6.2.7.7 UITHUISZETTING

Het performantiedecreet voorziet in een aantal efficiëntie- en outputverhogende maatregelen.

In het decreet staat als één van 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:

- opzeg op basis van artikel 98 §3 van de Vlaamse Wooncode = niet (meer) voldoen aan de onroerend bezitsvoorwaarde, ernstige en blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen, toewijs op basis van onjuiste of onvolledige verklaringen
- uithuiszetting door ontbinding van de overeenkomst door tussenkomst van de vrederechter
- ontbinding van rechtswege

Ook in 2019 is er ingezet op preventie van uithuiszettingen. De samenwerking met stad Roeselare volgens het protocol speelt hierin een belangrijke rol.

In 2019 waren er in totaal 22 huurbeëindigingen waarvan 5 op basis van opzeg obv artikel 98 §3 van de Vlaamse Wooncode en 17 door ontbinding van de overeenkomst door tussenkomst van de vrederechter.

Tegenover 2018 betekent dit een nominale stijging met 3 uithuiszettingen. Tegenover 2017 is dat een nominale daling met 9 nl. 22 in 2019 tegenover 31 in 2017.

Tegenover het aantal lopende huurovereenkomsten op 31 december 2019 – nl. 4647 – zijn er 0,47% beëindigingen.

In 2019 zijn er 48 huurovereenkomsten beëindigd door ontbinding van rechtswege wegens overlijden van de laatst overblijvende huurder.

Daarnaast waren er 4 huurovereenkomsten die door overlijden van de laatst overblijvende huurder van rechtswege zijn ontbonden en alwaar nog overblijvende bewoners tijdelijk in de woning konden blijven wonen.

6.2.7.7.1 UITHUISZETTING OP BASIS VAN ART. 98 §3 ° VLAAMSE WOONCODE

	gemeente				totaal
	Klerken	Lichtervelde	Dadizele	Roeselare	
reden					<b>0</b>
domiciliefraude				1	<b>1</b>
niet-betalen van de huur					<b>0</b>
niet-onderhoud van de woning					<b>0</b>
veroorzaken van leefbaarheidsproblemen					<b>0</b>
combinatie van bovenstaande					<b>0</b>
andere redenen	1	1	1	1	<b>4</b>
<b>totaal</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

6.2.7.7.2 UITHUISZETTING DOOR ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VREDERECHTER

	gemeente										Totaal
	Ardoonie	Diksmuide	Houthulst	Koekelare	Langemark	Poelkapelle	Dadizele	Poperinge	Roeselare	Torhout	
Reden											<b>0</b>
domiciliefraude											<b>0</b>
niet-betalen van de huur		1	1		1	1		2	4	1	<b>11</b>
niet-onderhoud van de woning										1	<b>1</b>
veroorzaken van leefbaarheidsproblemen	1										<b>1</b>
combinatie van bovenstaande	1			1			1	1			<b>4</b>
andere reden											<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>17</b>

### 6.2.7.7.3 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

#### 6.2.7.7.3.1 Ontbinding van rechtswege door overlijden van de laatste overblijvende huurder Cat A/B

Gemeente	Aantal overlijdens
Ardooie	1
Dadizele	1
Diksmuide	2
Emelgem	3
Esen	1
Gits	2
Hooglede	1
Houthulst	1
Langemark	2
Ledegem	1
Lichtervelde	2
Meulebeke	6
Poelkapelle	1
Poperinge	5
Roeselare	11
Rumbeke	1
Staden	1
Torhout	3
Westrozebeke	2
Zonnebeke	1
<b>Totaal</b>	<b>48</b>

#### 6.2.7.7.3.2 Ontbinding van rechtswege door overlijden van laatst overblijvende huurder Cat A/B waar een huurder Cat C overblijft

In 2019 werden 4 huurovereenkomsten ontbonden, maar waren/zijn er overblijvende huurders die tijdelijk in de woning bleven / blijven wonen.

### 6.2.7.8 SAMENWERKINGSVERBANDEN

Het nieuwe samenwerkingsprotocol tussen het OCMW (Welzijnshuis) Roeselare, CAW Centraal West-Vlaanderen, SHM De Mandel en SVK Regio Roeselare werd eind 2018 een feit.

Het samenwerkingsprotocol tussen het OCMW Poperinge, CAW Centraal West Vlaanderen en de woonwinkel Habito werd begin 2020 opgestart.

De samenwerkingsprotocollen hebben tot streven :

- kandidaat sociale huurders hun inschrijving bij de sociale huisvestingsactoren te behouden
- sociale huurders hun sociale woning te kunnen behouden.
- de financiële drempel voor het in huur nemen van een sociale woning te verlagen
- kandidaat huurders en huurders kunnen rekenen op een pro -actieve dienst- en hulpverlening
- de welzijnsdiensten en sociale huisvestingsactoren werken op een efficiënte, doorzichtige wijze en in een sfeer van wederzijds vertrouwen samen.



Ook thema's als opstartende uithuiszettingen, inschrijving en actualisatie van het register van kandidaat huurders, procedure debiteurenbeheer, leefbaarheid en communicatie rond huurprijsberekening komen in het protocol aan bod. In het samenwerkingsprotocol met de welzijnsactoren van Roeselare komt ook het project "housing first" aan bod.

Het protocol zal als basis gebruikt worden voor de protocollen met de andere OCMW's (sociale huizen en eventuele welzijnsactoren en woonwinkels) binnen het werkgebied. Het is de bedoeling om dit in de loop van 2020 verder uit te breiden.

## 6.2.8 HERZIENINGEN VAN DE SOCIALE HUURPRIJZEN IN DE LOOP VAN HET JAAR

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister. Met ingang van 1 januari 2020 zijn er diverse wijzigingen gebeurd.

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. Vanaf 1 januari 2020 wordt bij overlijden de huur van rechtswege ontbonden op het einde van de tweede maand na het 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 het nieuw gezinsinkomen (= onder meer het pensioen) en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van kennisgeving. Dat verandert vanaf 1 januari 2020 niet.

In geval een persoon in het lopende jaar invaliditeit toegekend wordt, mag de korting vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar toegepast worden. Dat verandert vanaf 1 januari 2020 niet.

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 1 januari 2020 verandert dit niet.

Als een kind geboren wordt binnen een gezin dan mag de gezinskorting pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar toegepast 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 (de wetgever voorziet een minimum periode van drie maanden) door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs. Ook na 1 januari 2020 blijft een herziening op basis van een daling met minstens 20% van het gezinsinkomen van toepassing.

In 2019 waren er 610 tussentijdse herzieningen, (tegenover 732 herzieningen in 2018) waarvan 151 verhogingen en 356 verlagingen van de huurprijs. Er waren 103 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

## 6.3 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 personen 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 2019.

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 41 woning verhuurd aan Mariënstede vzw
- Dadizele (Moorslede), Ter Klippe 37 woning verhuurd aan Mariënstede vzw
- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 89 bus 5 appartement verhuurd aan Mariënstede vzw .
- Gits, Vleterstraat 2.9 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw
- Gits, Vleterstraat 2.10 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw
- Hooglede, Rodenbachstraat 49 woning verhuurd aan OCMW Hooglede
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW Ichtegem
- Izegem (Emelgem), Prinsessestraat 15 bus 102 : appartement verhuurd aan ADO Icarus Vzw dienend als ADL Centrum
- Izegem (Emelgem), Prinsessestraat 15 bus 202 : appartement verhuurd aan ADO Icarus Vzw dienend als ADL Centrum samen met het appartement 102.
- Langemark, Wilgenlaan 21 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark. Deze verhuring is op 31 december 2019 beëindigd
- Langemark, Wilgenlaan 22 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark. Deze verhuring is op 31 december 2019 beëindigd
- Ledegem, Guido Gezellelaan 30: woning verhuurd aan het OCMW Ledegem. Deze verhuring start op 01 april 2019 voor een termijn van 3 jaar
- Lichtervelde, Cardijnlaan 18 : woning verhuurd aan het OCMW Lichtervelde
- Meulebeke, Gezellelaan 23 woning verhuurd aan het OCMW Meulebeke vanaf 1/02/2019 tot aan de sloop
- Oudenburg, Narcissenstraat 7 : woning verhuurd aan vzw Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen. Deze verhuring is beëindigd op 31/12/2019
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW Poperinge als buurthuis
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B1 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B3 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 3B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper
- Roeselare, Grote Bassinstraat 13 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare. Deze verhuring is beëindigd op 31/12/2019
- Roeselare, Grote Bassinstraat 33 woning verhuurd aan het CAW Centraal Midden-West-Vlaanderen. Deze verhuring is beëindigd op 31/12/2019
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare
- Staden, De Carninstraat 15 bus 1, verhuurd aan het OCMW Staden
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V002, appartement verhuurd aan het OCMW Torhout
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V002 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout
- Zonnebeke, Boudewijnpark 66 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke

## 6.4 HANDELSHUUR

---

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: niet residentiële ruimte op het gelijkvloers verhuurd aan VZW Rodenbachbolders. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2013 voor een periode van 9 jaar

- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte verhuurd aan BVBA Fish architecten. Deze overeenkomst is gestart op 01 december 2017 voor een periode van 9 jaar en werd in der minne vroegtijdig beëindigd op 31/12/2019

## 6.5 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

---

De vermelde huurprijzen zijn de huurprijzen bij aanvang van de overeenkomsten.

- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 38 A B: gemeenschapsruimte in erfpacht aan Stad Roeselare
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: gemeenschapsruimte verhuurd aan vzw Parochiale Werken
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: gemeenschapsruimte verhuurd aan Manna vzw Dekenij
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare. De erfpacht werd in der minne stopgezet op 31/10/2019. Deze woning werd openbaar verkocht op 7/11/2019.
- Roeselare, Kattenstraat 217 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/11/2019
- Roeselare, Kapelleweg 1 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/09/2019
- Roeselare, Kapelleweg 4 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/09/2019
- Roeselare, Kapelleweg 22 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/09/2019
- Roeselare, Kwarteldreef 23 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/09/2019
- Roeselare, Kwarteldreef 25 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/09/2019
- Roeselare, Kwarteldreef 27 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost – stopgezet op 30/09/2019
- Roeselare, Mezenstraat 11 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost vanaf 01/09/2019 tot sloop van de woning
- Roeselare, Mezenstraat 17 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost vanaf 01/09/2019 tot sloop van de woning
- Roeselare, Mezenstraat 27 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost vanaf 01/09/2019 tot sloop van de woning
- Roeselare, Kapelleweg 21 : gebruiksrecht door vzw Arktos - stopgezet op 30/09/2019
- Poperinge, Bellestraat 42: overeenkomst “bezetting ter bede”

## 6.6 LEEGSTAND

---

### 6.6.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2019 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2019 stonden 62 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft 1,25 % van het totaal patrimonium en is uiteraard een momentopname. Dat is ten opzichte van 2018 (42) een sterke stijging.

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 ook 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.

Naar aanleiding van de beëindiging van de huurovereenkomst, wordt De Mandel ook meer en meer geconfronteerd met slecht onderhouden woningen met meestal veel huurschade. Deze woningen worden vooraf aan de nieuwe verhuring in orde gezet.

Steden en gemeenten kunnen autonoom beslissen om een lokaal toewijzingsreglement op te maken. Binnen ons werkgebied zijn er enkele steden en gemeenten die een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen = 65 plussers hebben opgemaakt. Enkele woningen/appartementen worden dan bij voorrang toegewezen aan 65+. Het is opmerkelijk dat dergelijke toewijzingen niet steeds vlot verlopen.

Hierdoor staan woningen langer leeg.

#### 6.6.2 HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2019 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Gemeente	Adres	Soort leegstand
Roeselare	Rumbeeksesteenweg 30	In afwachting van nieuwe huurder
Roeselare	Zuidstraat 32	In afwachting van nieuwe huurder
Rumbeke	Zeger Maelfaitstraat 45 bus 4	In afwachting van eerste huurder.

Eind 2019 werd de gemeenschapsruimte te Roeselare Rumbeeksesteenweg 30 nog niet opnieuw verhuurd. De nieuwe verhuring start pas op 1/02/2020.

De huurovereenkomst van het winkelpand Zuidstraat 32 in Roeselare gestart op 1 augustus 2017 werd vervroegd en der minne stopgezet op 31/03/2018. Eind 2019 was dit winkelpand nog niet opnieuw verhuurd.

In het nieuwbouwproject langs Zeger Maelfaitstraat in Rumbeke is de handelsruimte eind 2019, ondanks vele publiciteit, nog niet verhuurd.

#### 6.6.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Adres	Te verkopen
Ardoeie	Tulpenstraat 13	Te verkopen
Boezinge	Bloemendale 55	Te verkopen
Rollegem-Kapelle	Burg. Wylinstraat 22	Te verkopen
Rollegem-Kapelle	Begoniastraat 9	Te verkopen
Moorslede	Emiel Jacqueslaan 14	Te verkopen
Roeselare	Heropbouwstraat 92	Te verkopen
Roeselare	Havenstraat 7	Te verkopen
Roeselare	Patrijzendreef 17	Te verkopen
Beveren	Jonkersstraat 82	Te verkopen

Eind 2019 zijn er 9 onverhuurbare woningen waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen en waar de procedure voor openbare verkoop lopende is.

#### 6.6.4 ONVERHUURBARE WONINGEN TE SLOPEN EN TE HERBOUWEN

Gemeente	Adres (aantal)	Soort leegstand
ARDOOIE	Rozenstraat (4)	Herbouw - dossier in opmaak

Gemeente	Adres (aantal)	Soort leegstand
DIKSMUIDE	Lange Veldstraat (12)	Afbraak januari 2020
DIKSMUIDE	Schependomstraat (12)	Afbraak januari 2020
DIKSMUIDE	Bolderstraat (3)	Herbouw - dossier in opmaak
DIKSMUIDE	Finnentropstraat (3)	Herbouw - dossier in opmaak
LANGEMARK	Berkenlaan (2)	Herbouw - dossier aanbesteed
LANGEMARK	Wilgenlaan (2)	Herbouw - dossier aanbesteed
LEDEGEM	Cardijnlaan (4)	Herbouw - dossier aanbesteed
LEDEGEM	Oostlaan (4)	Herbouw - dossier aanbesteed
LICHTERVELDE	Cardijnlaan (2)	Herbouw - dossier in opmaak
LICHTERVELDE	Pastoor Denijslaan (3)	Herbouw - dossier in opmaak
MEULEBEKE	Gezellelaan (4)	Herbouw - dossier in opmaak
MEULEBEKE	Mandellaan (3)	Herbouw - dossier in opmaak
MOORSLEDE	Dr Van Der Stichelelaan (6)	Herbouw - dossier in opmaak
OOSTVLETEREN	H. Deberghstraat (2)	Herbouw - dossier in opmaak
OUDENBURG	Narcissenstraat (3)	Herbouw - dossier in opmaak
OUDENBURG	Violierenstraat (1)	Herbouw - dossier in opmaak
POELKAPELLE	Tuinwijk (3)	Herbouw - dossier in opmaak
POPERINGE	Kastanjeweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
POPERINGE	Lisweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
POPERINGE	Meidoornweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
POPERINGE	Kruidenstraat (5)	Herbouw - dossier aanbesteed
POPERINGE	Wilgenweg (2)	Herbouw - opgenomen in masterplan
POPERINGE	Netelweg (12)	Herbouw - dossier aanbesteed
ROESELARE	Diswegel (5)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kattenstraat (3)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Vissersstraat (2)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kapelleweg (7)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Kwarteldreef (8)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Schaaphofweg (4)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Torteldreef (4)	Herbouw - dossier in opmaak
ROESELARE	Grote Bassinstraat (20)	Herbouw - dossier in opmaak
RUMBEKE	Ange Angillisstraat (3)	Herbouw - dossier in opmaak
RUMBEKE	Hans Memlingstraat (2)	Herbouw - dossier in opmaak
RUMBEKE	J. Delbaerestraat (1)	Herbouw - dossier in opmaak
RUMBEKE	Mgr. De Haernestraat (2)	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Komeetstraat (8)	Herbouw - dossier in opmaak
TORHOUT	Sterstraat (7)	Herbouw - dossier in opmaak

Eind 2019 stonden er 171 woningen leeg die op de herbouwplanning staan. Dit betreft 3,45 % van het totaal patrimonium tegenover 2,96% in 2018.

Huurders van woningen op de herbouwplanning moeten verplicht herhuisvest worden. Om de herhuisvesting vlot te laten verlopen, is het belangrijk om deze tijdig te starten. Verder maakt het nieuwe procedurebesluit het moeilijker om projecten op de programmatie te krijgen waardoor de doorlooptijden langer worden. Daarnaast nemen de overleggen met de gemeentebesturen heel wat tijd in beslag en werden we geconfronteerd met enkele bouwberoepen.

In het najaar van 2019 werden ook huurders bezocht van woningen die niet of onvoldoende dakisolatie hebben. Met ingang van 1 januari 2020 kunnen dergelijke woningen ongeschikt verklaard worden. Deze woningen staan ook op de herbouwplanning.

#### 6.6.5 VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

Gemeente	Aantal leegstand
Ardoonie	10
Beveren	1
Boezinge	1
Dadizele	3
Diksmuide	31
Emelgem	4
Esen	1
Gits	3
Handzame	1
Hooglede	1
Klerken	1
Langemark	7
Ledegem	8
Lichtervelde	6
Merkem	1
Meulebeke	11
Moorslede	10
Oostvleteren	2
Oudenburg	7
Poelkapelle	3
Poperinge	29
Roeselare	88
Rollegem-Kapelle	2
Rumbeke	9
Staden	2
Torhout	19
Vladslo	1
Westrozebeke	1
Zonnebeke	1
<b>Totaal</b>	<b>264</b>

#### 6.6.6 WONINGEN/APPARTEMENTEN VOOR HET EERST VERHUURBAAR EN DIE OP 31 DECEMBER 2018 NOG NIET VERHUURD ZIJN

Gits – Kruiskalsijdestraat – 1 appartement  
 Oudenburg – Bellerochelaan – 3 woningen  
 Roeselare – Sint-Elooisplein – 15 appartementen

## 6.7 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

---

Roeselare, Groenestraat 224: 1 kantoor en 1 opslagplaats

## 6.8 DIVERSE STATISTIEKEN

---

### 6.8.1 AANTAL VRIJGEKOMEN WONINGEN SEDERT 2000 (MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
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
2018	229
2019	264

Op een patrimonium van 4.953 entiteiten, waarvan 4.687 verhuurd, zijn er 264 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gestegen van 4,64% in 2018 naar 5,33% in 2019.

## 6.8.2 TOEWIJZING VAN VRIJGEKOMEN BESTAANDE EN VOOR HET EERST VERHUURBARE WONINGEN

Voor elke woning die vrij komt en opnieuw verhuurbaar is en voor elke nieuwgebouwde woning die verhuurbaar is, wordt er een toewijzingslijst opgemaakt. Deze lijst omvat alle kandidaat huurders die deze woning als keuze hebben opgegeven volgens chronologische wijze volgens het inschrijvingsnummer en rekening houdend met de absolute en optionele voorrangsregels en met de rationele bezetting.

Voor bestaande woningen werden in het verleden de eerste vijf kandidaat huurders die gunstig gerangschikt staan aangeschreven voor bezichtiging van de woning. Wegens de moeilijkheid voor toewijs worden er tien gunstig gerangschikte kandidaat huurders aangeschreven.

Voor woningen die voor het eerst verhuurbaar zijn, wordt een opendeurdag georganiseerd. Tijdens dit bezichtigingsmoment kan de kandidaat meedelen of hij/zij al dan niet interesse heeft.

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 echtscheiding bij vonnis uitgesproken is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is uitgesproken of ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld. Dit verandert vanaf 1 januari 2020.
  - 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 2019 bedroeg de maximum huurwaarborg € 983.  
 De huurder heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. Hiervoor wordt een éénmalige administratieve vergoeding van € 13 aangerekend.

#### 6.8.2.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN VOOR HET EERST VERHUURBARE WONINGEN)

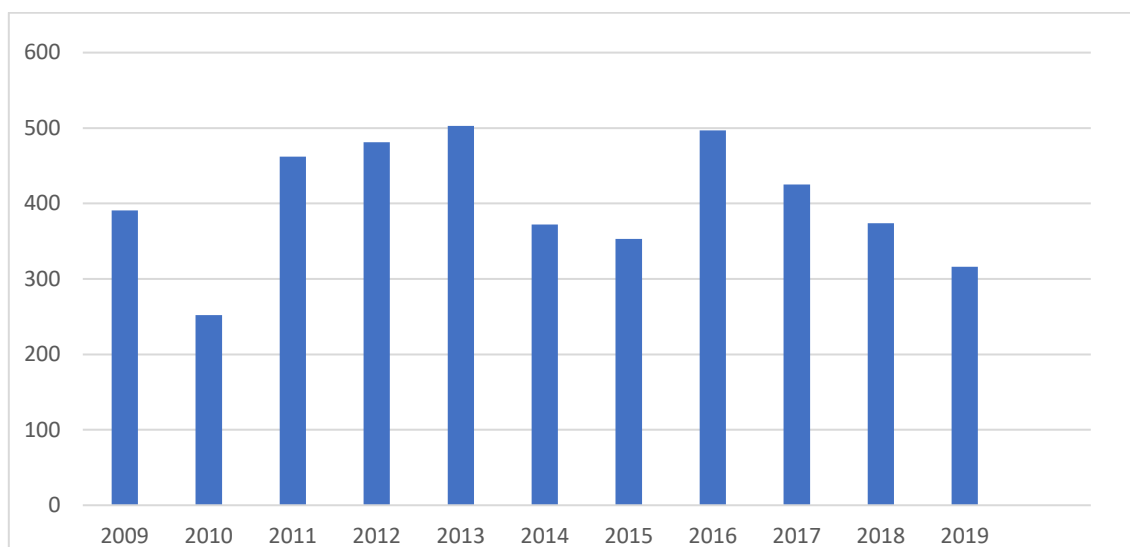
2019	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardoois				1	1		2	1			3	5	13
Beselare			1	2	1		1		1				6
Beveren			2		2		1	1					6
Boezinge	2									1			3
Bovekerke													
Dadizele					6						2	2	10
Diksmuide		2			2		2		2		2		11
Emelgem			7		1	1		2					11
Esen													
Gits		1	1	1		2	2	1	5		1		14
Handzame		1											1
Hooglede			1		1				1		2		5
Houthulst					1							1	2
Ichtegem									1				1
Kachtem								1					1
Keiem													
Klerken		3	2			2							7
Koekelare			1							1	1		3
Kortemark							1						1
Langemark	1										1		2
Ledegem				1	1			1		1			4
Lichtervelde					1	1					2	6	10
Merkem		1			1								2
Meulebeke	1	1	1	1		1	1	2	1	1	1	1	12
Moorslede	1								11	2	3		17
Nieuwkapelle													
Oekene						1							1
Oostnieuwkerke							2						2
Oostvleteren							1						1
Oudenburg											4	1	5
Pervijze				1					1				2
Poelkapelle		2			2			2					6
Poperinge	1	2	5	3	3		12	5	3	1	3	1	39
Roeselare	3	7	3	7	8	10	4	4	3	2	3	14	68



2019	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Rollegem-Kapelle													
Rumbeke	1			1			1			2	1	1	7
Sint-Eloois-Winkel													
Staden	1				1							2	4
Torhout		1	1	1		1	2	5	2	2	3	2	20
Vladslo				1							1		2
Vlamertinge													
Vleteren													
Watou		1							1		1		3
Werken													
Westrozebeke						1	1			1			3
Westvleteren						1							1
Woumen													
Zarren								1	1				2
Zonnebeke		1	1	1	1		2	1			1		8
Zuidschote													
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>33</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>316</b>
%	3,5	7,3	8,2	6,7	10,4	6,7	11,1	8,5	10,4	4,4	11,4	11,4	

In 2019 werden er 316 huurovereenkomsten ondertekend (tegenover 374 in 2018).

#### 6.8.2.2 EVOLUTIE VAN HET AANTAL TOEWIJZINGEN VAN VRIJGEKOMEN EN NIEUWE WONINGEN



#### 6.8.3 BEZETTING VAN DE WONINGEN

### 6.8.3.1 BEZETTING VOLGENS GEZINSGROOTTE

Gezinnen bestaande uit:	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alleenstaande persoon	2122	2177	2320	2379	2450	2435
2 personen	1165	1172	1252	1270	1246	1243
3 personen	523	499	461	441	442	427
4 personen	288	296	288	282	290	275
5 personen	163	161	172	164	150	159
6 personen	49	57	58	63	66	58
7 personen	28	31	33	30	36	41
8 personen	12	10	8	12	9	6
9 personen en meer	7	4	6	4	4	3

52,40 % van de huurders is alleenstaand en 26,75% zijn een gezin met 2 personen.

Ruim 79% van de huurders betreft gezinnen met max. 2 personen.

Het procentuele aandeel van de alleenstaande huurders en de gezinnen met 2 personen is in 2019 lichtjes gestegen ten opzichte van 2018.

Het aandeel van grote gezinnen ( 8 personen en meer) is in licht dalende lijn. Het aandeel grote gezinnen bedraagt slechts 0,19% van alle huurders.

### 6.8.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINSTYPE

Gezinstype	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alleenstaande	2122	2177	2321	2379	2450	2435
1 Volwassene + bijwoner(s)	77	90	112	122	112	106
Eenoudergezinnen	861	875	906	912	905	880
Paar met kinderen	569	562	530	515	520	521
Paar zonder kinderen	727	703	728	717	706	705
Totaal:	4356	4407	4597	4645	4693	4647

52,40% van de huurders is alleenstaand en 21,22% betreft kleine gezinnen (max. 2 personen).

Het procentueel aandeel van de alleenstaande huurders en van de kleine gezinnen is quasi status quo tov 2018.

## 6.8.4 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 van hun gemeente 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 achttien maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeen gespaard is, wordt de huurwaarborg doorgestort aan cvba De Mandel. Op dat moment 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. De Mandel is verplicht om jaarlijks aan de huurder een overzicht te bezorgen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

### 6.8.4.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2018

In 2019 zijn er in totaal 49 nieuwe garantstellingen gesteld. Eind december waren er in totaal 1.216 garantstellingen volledig volstort en waren er 139 openstaande garantstellingen.

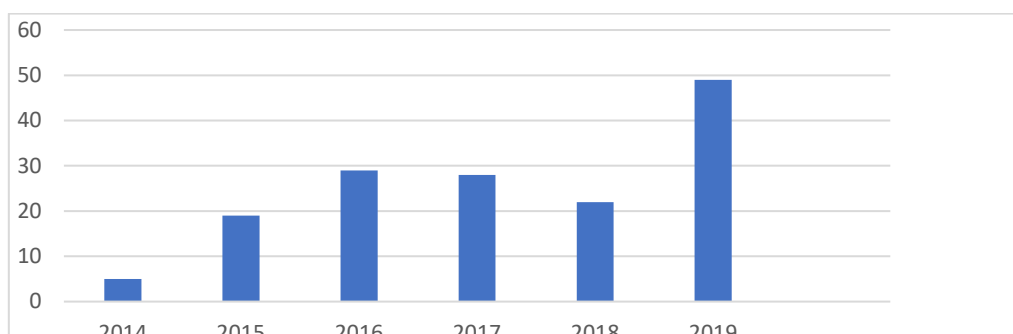
## 6.8.5

### HUURWAARBORGEN – AFBETALINGSPLAN BIJ DE MANDEL

Sinds 1 maart 2014 voorziet het KSH de mogelijkheid om de kandidaat-huurder toe te laten om de huurwaarborg af te lossen over maximaal 18 maanden. De maandelijkse afbetaling wordt maandelijks samen met de huur betaald.

In 2019 bedroeg de éénmalige administratieve vergoeding € 13 (idem als in 2018).

In 2019 hebben 49 huurders gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg. Dat is een opmerkelijke stijging in vergelijking met de vorige jaren.



## 6.9

### KANDIDAAT – HUURDERS

#### 6.9.1

##### INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels voor inschrijving als kandidaat huurder.

Een kandidaat huurder moet nog steeds voldoen aan vier voorwaarden nl. de inkomensvoorwaarde, de eigendomsvoorwaarde, de verblijfsvoorwaarde en de leeftijdsvoorwaarde.

Enkel de toekomstige referentiehurder en de echtgenoot/echtgenote, partner waarmee de referentiehurder wettelijk of feitelijk samenwoont én die de sociale woning zullen bewonen moeten (samen) aan de voorwaarden voldoen.

Vanaf 1 januari 2020 wijzigen de inkomensvoorwaarde en de eigendomsvoorwaarde.

##### **Regels rond inkomen**

Vanaf 1 januari 2020 wordt het inkomen van het meest recente aanslagbiljet afgetoetst aan de inkomensgrens. Ook een leefloon of een inkomens vervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap tellen mee om af te toetsen aan de inkomensgrens..

Als de kandidaat huurder geen referentie-inkomen hebben, dan wordt er gekeken naar het huidig inkomen.

##### **Regels rond eigendom**

De kandidaat huurder mag helemaal geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland. Hij/zij mag ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. Ook mag de kandidaat huurder geen woning of bouwgrond in vruchtgebruik gegeven hebben. Hierop zijn er enkele uitzonderingen.

De kandidaat huurder mag ook geen zaakvoerder of bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin de zakelijke rechten van de eigendom zijn ingebracht.

##### **Voorrangsregels**

Sommige kandidaat huurders hebben recht op een voorrang. Een aantal voorrangsregels wijzigen of verdwijnen. Zo krijg je geen voorrang meer als je reeds huurder bent maar niet voldoet aan de rationele bezetting. Deze voorrang is naar aanleiding van de wetswijziging ten onrechte verloren gegaan. Momenteel is het nog afwachten op het advies van de Raad van State. Er zijn een aantal uitzonderingen.

Er is geen voorrang meer bij onteigening. Als de woning ongeschikt-of onbewoonbaar is verklaard, dan gelden er bijkomende voorwaarden. De voorrang vervalt als je verhuist of als het besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wegvalt, tenzij je in een noodwoning woont.

#### **Familie in het buitenland die de kandidaat huurder wil laten inwonen**

Als de kandidaat huurder tijdens of na de inschrijving eraan denkt om familie uit het buitenland naar België te laten komen en te laten inwonen, dan moet dat direct aan De Mandel gemeld worden.

## **6.9.2 INSCHRIJVINGEN**

Op 31 december 2019 waren er 6.268 unieke kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2019 noteerden we in totaal 1.478 inschrijvingen waarvan 1.228 nieuwe kandidaat huurders en 250 huurders die een mutatie aanvroegen. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2018 een daling met 7,24%. (1.585 tegenover 1.478). Het aantal inschrijvingen voor interne verhuis is tegenover 2018 gestegen met 60,26%. Dat is vooral te wijten aan een grote stijging in het aantal huurders die verplicht moeten verhuizen (herhuisvestingen).

Het aantal inschrijvingen ligt lager dan het aantal aanvragen voor inschrijving.

In 2019 werden er in totaal 1.951 aanvragen voor inschrijving ingediend; dat is een daling met 10,15% tegenover 2018. Slechts 1.478 of 75,76% van de aanvragen gaf aanleiding tot inschrijving. Dit gaat dan vooral over personen die niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden en/of waarvan de aanvraag onvolledig is. Het aantal aanvragen is de laatste jaren merklijk gestegen.

Sinds 2015 kan een kandidaat huurder via een gezamenlijk inschrijvingsformulier inschrijven voor zowel vzw Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare als voor SHM De Mandel. In 2019 ontving De Mandel 353 aanvragen via het SVK en stuurde SHM De Mandel 221 aanvragen aan SVK Regio Roeselare door.

### **6.9.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2019**

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoonie	8	17	20	11	13	6	12	6	13	12	10	11
Beselare	6	2	2	1	5	4	4	0	9	5	3	2
Beveren	22	23	25	22	20	15	26	12	23	24	36	14
Bovekerke	9	3	7	4	8	3	6	1	6	6	4	2
Boezinge	5	0	3	2	4	0	3	2	2	2	0	0
Dadizele	5	3	9	4	7	4	5	2	8	7	6	5
Diksmuide	9	22	17	20	6	14	16	7	12	16	7	12
Emelgem	11	15	15	9	16	12	12	4	9	8	11	5
Esen	4	7	9	6	2	8	7	4	5	4	1	3
Gijs	7	5	13	1	6	9	5	5	6	12	7	5
Handzame	5	3	11	6	3	11	4	5	4	3	1	4
Hooglede	11	10	27	2	7	8	9	5	13	18	8	7
Houthulst	6	7	13	7	4	5	5	4	10	7	6	4
Ichtegem	13	7	18	8	13	5	9	6	5	10	8	5
Jonkershove	6	3	5	3	1	1	3	4	4	3	0	0
Kachtem	8	14	15	5	10	12	11	5	7	7	10	6
Keiem	3	2	6	3	2	5	3	4	2	2	2	3
Klerken	6	5	7	3	1	4	3	5	6	4	1	4
Koekelare	11	3	17	8	11	7	8	8	2	8	3	3
Kortemark	7	6	19	9	9	11	13	8	6	14	4	6
Langemark	7	5	13	3	11	6	12	1	9	12	8	2

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ledegem	9	5	8	2	10	6	7	2	7	7	7	2
Lichtervelde	15	13	24	8	21	15	16	6	13	20	9	9
Merkem	7	4	3	2	1	3	5	2	5	2	2	1
Meulebeke	16	8	12	6	6	2	8	1	7	7	2	4
Moorslede	9	6	8	7	10	5	8	3	16	9	8	7
Nieuwkapelle	1	2	2	1	1	0	3	2	2	1	0	2
Oekene	7	15	16	10	14	4	7	8	13	12	16	4
Oostnieuwkerke	6	12	12	1	3	2	5	2	6	9	3	3
Oostvleteren	6	1	3	3	3	1	5	2	5	3	5	1
Oudenburg	8	8	10	5	5	6	2	3	3	7	4	5
Pervijze	2	5	5	2	1	4	0	3	3	1	0	2
Poelkapelle	5	6	12	0	7	4	8	1	7	9	8	2
Poperinge	16	9	16	11	22	7	13	5	18	11	15	6
Roeselare	62	52	53	51	56	47	69	32	53	49	78	39
Rollegem-Kapelle	6	3	9	1	5	7	5	2	5	4	4	0
Rumbeke	31	27	30	31	32	24	34	17	33	27	47	26
Sint-Elooiswinkel	7	6	7	2	5	5	7	2	5	7	6	3
Staden	8	11	16	4	10	5	12	2	15	16	7	7
Torhout	23	21	22	10	26	20	23	10	17	20	13	12
Vladslo	4	2	4	3	2	0	4	3	4	2	1	2
Vlamertinge	7	5	7	2	10	2	5	2	6	5	5	1
Watou	6	2	2	5	6	1	4	3	3	2	1	1
Werken	4	0	8	4	3	1	3	4	3	5	0	2
Westrozebeke	3	8	5	0	2	1	2	1	8	7	3	0
Westvleteren	3	1	3	1	3	0	5	3	6	3	4	0
Woumen	3	5	7	5	1	5	5	0	5	2	3	3
Zarren	4	3	11	5	3	2	5	4	4	3	0	3
Zonnebeke	10	6	9	3	10	9	7	4	10	10	10	5
<b>Totaal</b>	<b>457</b>	<b>408</b>	<b>595</b>	<b>322</b>	<b>437</b>	<b>338</b>	<b>453</b>	<b>227</b>	<b>443</b>	<b>444</b>	<b>397</b>	<b>255</b>
<b>Totaal inschrijvingen</b>	<b>147</b>	<b>135</b>	<b>150</b>	<b>124</b>	<b>152</b>	<b>118</b>	<b>132</b>	<b>70</b>	<b>111</b>	<b>114</b>	<b>128</b>	<b>97</b>
<b># mutaties</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>18</b>

In 2019 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 123, in 2018 waren dit er 132. Dit maakt dat er tegenover 2018 een daling is met 7,32%.

Aantal kandidaat huurders per gemeente op 31 december 2019

Gemeente	Aantal
Ardoie	689
Diksmuide	808
Hooglede	757
Houthulst	407
Ichtegem	567
Ieper	247
Izegem	692
Koekelare	486
Kortemark	634
Langemark-Poelkapelle	377
Ledegem	469
Lichtervelde	847
Meulebeke	439
Moorslede	523
Oudenburg	419
Poperinge	536
Roeselare	3242
Staden	677
Torhout	1163
Vleteren	191
Zonnebeke	388

### 6.9.3

#### 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.

Door uitvoering van de herbouwplanning worden veel oude woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De resterende oude woningen blijven moeilijk verhuurbaar. Toewijs van dergelijke woning kan lang duren.

Toewijs van nieuwgebouwde woningen en appartementen loopt meestal vlot. Dit heeft ook te maken met het feit dat deze woningen in bepaalde steden en gemeenten binnen ons werkgebied ingezet worden voor herhuisvesting van huurders die hun woning ikv de herbouwplanning moeten verlaten.

We blijven 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, kan de toewijs van een woning lang duren.

In 2019 is het aantal huurders die verplicht moeten verhuizen sterk gestegen (herhuisvesting). Omdat deze huurders absolute voorrang hebben gaat herhuisvesting meestal vlot maar vertraagd de toewijs van kandidaten huurders op de reguliere wachtlijst (langere wachttijden).

Een bijkomende vaststelling is dat in het verleden kandidaat huurders geen of onvoldoende of onjuiste informatie gaven omtrent "mogelijke" gezinsherenigingen. Kandidaat huurders schreven in als alleenstaande; bij toewijs blijkt dat hun gezin naar België is gekomen of dat er een gezinshereniging is aangevraagd. Als dan de woning niet voldoet aan de rationele bezetting van het toekomstig gezin kan er niet toegewezen worden. Dit is tijdrovend en zorgt voor vertraging in het toewijzingsproces.

Het register van kandidaat huurders wordt tweejaarlijks geactualiseerd. Een actualisatie zou moeten leiden tot toewijzingslijsten die "kwalitatief" goed zijn en volledig in orde. We stellen evenwel vast dat dit niet altijd het geval is. De frequente wijziging van gezinssamenstelling, adreswijzigingen en de frequente aanpassing van de woningkeuze, blijft zorgen voor toewijzingen die niet vlot gaan.

Begin 2018 werd het verhuisbegeleidingsplan goedgekeurd. Dit plan voorziet in financiële, administratieve en logistieke steun voor de huurders die, in het kader van de herbouw -en verkoopplanning, verplicht moeten verhuizen. De financiële steun is een éénmalige forfaitaire vergoeding en bedroeg in 2019 € 204. In 2019 hadden 22 huurders recht op deze premie.

### 6.9.4

#### TWEEJAARLIJKSE ACTUALISATIE

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen van en 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. 2019 is dus een actualisatiejaar.

Volgens de huidige werkwijze is de kandidaat huurder verplicht om te reageren op de actualisatiebrief. Hij moet bevestigen dat de gegevens waarover wij beschikken al dan niet juist zijn en moet meedelen of hij zijn voorkeur qua woningkeuze al dan niet wenst aan te passen. Reageert de kandidaat huurder niet (of niet tijdig) op de brief, dan krijgt hij een herinneringsbrief. Reageert de kandidaat huurder niet (of niet tijdig) op de herinneringsbrief, dan wordt hij geschrapt uit het register.

De wetgever had de bedoeling om het actualisatieproces te vereenvoudigen. Het was de bedoeling om in de bestaande regelgeving een alternatieve werkwijze op te nemen. De vereenvoudiging van het actualisatieproces vereist een wijziging van het Ministerieel Besluit (MB) dd 30 juli 2008. Deze wijziging is op 14 maart 2019 definitief goedgekeurd.

Bij de alternatieve werkwijze moet de kandidaat huurder alleen reageren als de gegevens waarover wij beschikken fout zijn of als hij zijn woningkeuze wenst te wijzigen. Een herinneringsbrief is niet meer verplicht en schrapping uit het register wegens het niet (of niet tijdig) reageren gebeurt niet.

Kandidaat huurders waarvan het gezinsinkomen hoger is dan de inkomensgrens, moeten wel reageren en moeten wel een herinneringsbrief ontvangen.

De voordelen van de alternatieve werkwijze zijn o.m.

- kandidaat huurders die niet reageren worden niet geschrapt; hun inschrijving blijft behouden op basis van de beschikbare gegevens;
- er moet geen herinneringsbrief meer gestuurd worden (kostenbesparend);
- minder arbeidsintensief;
- het actualisatieproces wordt ingekort.

Een nadeel van de alternatieve werkwijze is dat de wachtlijsten langer blijven en minder juist zijn qua o.a. gezinssamenstelling. Anderzijds leidde ook de niet-alternatieve werkwijze van actualiseren niet steeds tot "kwalitatieve en juiste" toewijzingslijsten.

Gezien de alternatieve werkwijze belangrijke voordelen biedt, werd in 2019 de alternatieve werkwijze voor actualisatie van het inschrijvingsregister toegepast.

Op 1 april 2019 werd gestart met de actualisatie van de gegevens van de kandidaat huurders. 3.931 kandidaten werden aangeschreven; het betrof de kandidaat-huurders ingeschreven tussen 01/01/1999 en 31/12/2017.

Bij 107 kandidaat huurders was het inkomen van het jaar 2016 te hoog. Zij moesten wel antwoorden en hun huidig inkomen bezorgen. Aan 69 kandidaat huurders werd een herinneringsbrief gestuurd omdat ze geen of ontbrekende inkomensbewijzen bezorgd hadden.

Van de 3.931 kandidaten zijn er, om reden van actualisatie, in totaal 239 kandidaten geschrapt waarvan 145 geschrapt op eigen verzoek, 68 geschrapt wegens inkomen te hoog en 26 geschrapt wegens onbestelbare brief.

In de loop van het actualisatieproces werden 127 kandidaat huurders geschrapt wegens 2<sup>e</sup> weigering van een aanbod.

Van de 3.931 kandidaat huurders die aangeschreven werden, bleven 3.565 kandidaat huurders over.

Slechts 6,08% van de aangeschreven kandidaten werd naar aanleiding van de actualisatie geschrapt. Met de actualisatie van 2017 was dat 30,86% (nominaal 968 kandidaten waarvan 724 wegens niet reageren).

Ook bij actualisatie volgens de alternatieve werkwijze kunnen de kandidaat huurders hun woningkeuze veranderen en zich inschrijven voor nieuwe projecten. De input van aangepaste (gewijzigde of uitgebreide) woningkeuze is erg arbeidsintensief en tijdrovend.







# SOCIALE ZAKEN



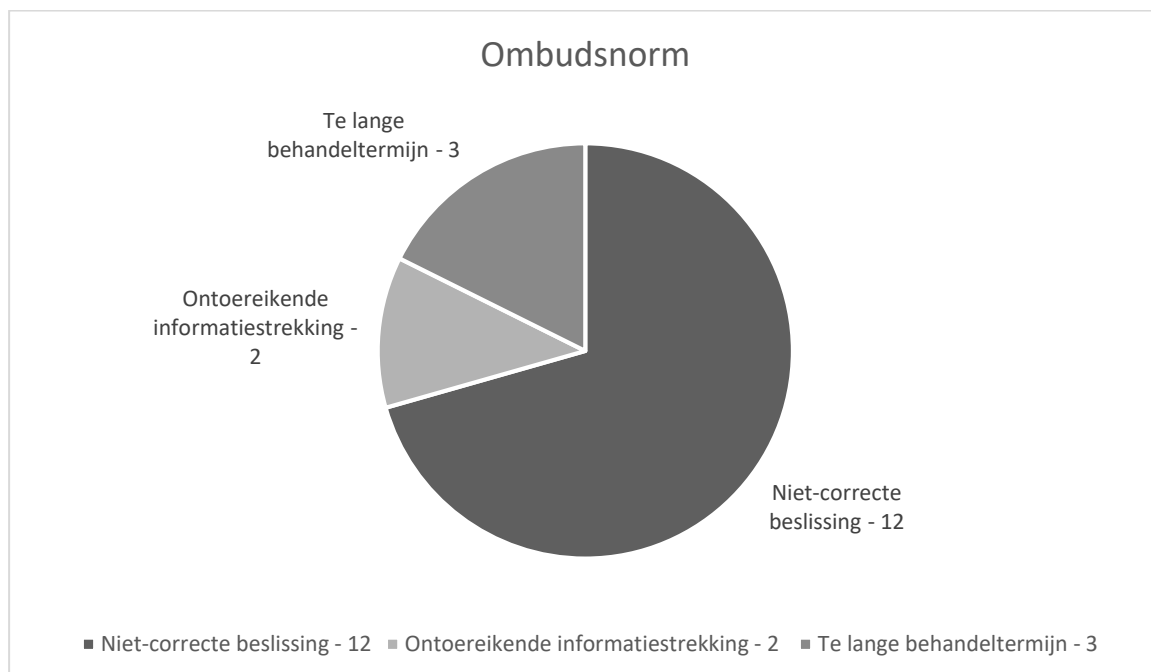
## 7 SOCIALE ZAKEN

### 7.1 KLACHTENBEHANDELING

#### 7.1.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2019 werden 17 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 2018 behandelde de klachtenbehandelaar 18 klachten.

##### 7.1.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



#### Meldingen rond herstellingen

- Bepaalde bewoners waren ontevreden over herstellingswerken die niet of niet snel genoeg opgevolgd worden. 2 personen hadden aangegeven de defecten al eerder gemeld te hebben, maar nog geen duidelijk antwoord ontvangen te hebben. In dergelijke gevallen is het belangrijk om concrete termijnen mee te geven of duidelijk aan te geven dat een bepaalde herstelling niet uitgevoerd zal worden door De Mandel, gezien de verantwoordelijkheid ervan bij de huurder ligt.
- In bepaalde gevallen is het geen zwart-wit-verhaal of een herstelling nu ten laste van de huurder of ten laste van De Mandel valt. Zo is het reinigen van een put ten laste van de huurder. Echter in een bepaald geval was de put niet zichtbaar. Huurder haalde dan ook aan dat hij de kosten niet kon dragen voor de ontstopping. Uiteindelijk werd beslist om in de toekomst problemen te vermijden en werd de oprit opnieuw aangelegd, zodat de putten wel zichtbaar worden. Zo is het voor de huurder gemakkelijker om zelf de putten te reinigen. Als tegemoetkoming droeg De Mandel éénmalig de kosten om de put te reinigen.
- Een andere klacht ging over een factuur voor ontstoppingswerken in een appartementsgebouw. Bij verstopping van de algemene afvoer wordt de ontstopping uitgevoerd in opdracht van De

Mandel, maar worden de kosten gedeeld door alle bewoners. 1 bepaalde huurder belde na uitgevoerde ontstoppingswerken op om mee te delen dat er nog steeds een probleem was. Hier bleek een verstopping te zijn in zijn privaatief. De factuur werd ten laste van de bewoner gelegd. Huurder dacht dat hij opdraaide voor alle kosten van de ontstoppingsfirma, wat niet het geval was.

- 2 huurders van 2 verschillende appartementsgebouwen stelden dat de gemeenschappelijke garagepoort zoveel lawaai maakte, dat ze geen rustige nachten meer hadden. Bij beide klachten stuurden we een aannemer ter plaatse die telkens vaststelde dat de garagepoort normaal functioneerde. Om alle discussies van de baan te vegen werd beslist om te investeren in een poort die vertraagd en gelijkmatig open- en dichtgaat, waarbij er ook nog isolerende maatregelen voorzien werden. Dit bleek voor de ene huurder een gepaste oplossing, de andere huurder wenst nog steeds versneld te verhuizen. De Mandel besliste hier om ten laste van De Mandel een onafhankelijk geluidsexpert aan te stellen. Het bezoek van de geluidsexpert staat gepland in februari 2020.
- De Mandel werkt samen met de firma Six om problemen met de Cv-ketel snel op te volgen. Deze samenwerking gaat vlot. Een huurder die zonder verwarming zit, is logischerwijs niet tevreden en wil dat het probleem zo snel mogelijk opgelost wordt. Helaas moeten er soms stukken besteld worden en kan het probleem niet binnen 1 à 2 dagen verholpen worden. 3 huurders dienden om deze reden klacht in, uiteindelijk kon de verwarming telkens binnen de week na melding hersteld worden of kon er tenminste verwarming voorzien worden op een andere manier.
- Bij sociale koopwoningen kan de eigenaar rechtstreeks contact opnemen met de verantwoordelijke aannemer. Een koper kaartte het probleem aan bij De Mandel en stelde dat het probleem onvoldoende opgevolgd werd sinds de definitieve oplevering. De Mandel trad op als tussenpersoon tussen de koper en de aannemer. Uiteindelijk kon de herstelling nog plaatsvinden onder garantie.

#### Huurlasten

- Bij afrekening van de huurlasten rijzen vaak vragen. Huurders willen weten waarvoor ze betalen en willen zeker niet te veel betalen. In bepaalde appartementsgebouwen is er een collectief verwarmingssysteem, waarbij het individueel verbruik berekend wordt aan de hand van een calorimeter. Hieromtrent ontvingen we enkele klachten. Een bepaalde huurder weigerde opleg voor verwarming te betalen. Zij was ervan overtuigd dat de meter in haar appartement niet werkte, gezien zij meer moest betalen dan haar burens die vaker thuis zijn. Bij nazicht bleek de calorimeter wel correct te werken en na goede uitleg aan huurster, betaalde huurster wel degelijk de opleg nav de afrekening.
- Ongeveer dezelfde klacht kwam van een andere huurster die ook meende dat ze te veel betaalde. Ook hier werd uitgezocht hoe het kwam dat het verbruik wat hoger lag. Mevrouw bleek ziek te zijn, en om deze reden nood te hebben aan een erg warme woning en dagelijks minstens 1 bad.
- 2 bewoners van een appartementsgebouw waren helemaal niet tevreden over de afrekening van de huurlasten, het gebruik van de gemeenschappelijke delen. Hoewel de bewoners meteen een duidelijk antwoord kregen en dat De Mandel bepaalde zaken ook aanpaste om tot een zo eerlijk mogelijke afrekening te komen, bleven huurders ontevreden en herhaalden ze hun klachten. In een overleg met de directeur en diensthoofden van verschillende diensten werd nogmaals duidelijk gesteld hoe alles in zijn werk gaat, hierbij kregen huurders ook inzicht in facturen. In de tweede helft van 2019 bleek men nog steeds niet tevreden met het gegeven antwoord. De Mandel ontving een petitie uit het appartementsgebouw. Het bleek duidelijk dat de bewoners verkeerde info ontvangen hadden van de 2 personen die eerder klacht ingediend hadden. Alle bewoners die de petitie getekend hadden kregen een duidelijk antwoord op hun vragen. Daarnaast werden alle bewoners, ook bewoners die de petitie niet getekend hadden, uitgenodigd op een infovergadering. Bewoners maakten inderdaad verkeerde veronderstellingen en men bleek uiteindelijk wel tevreden met de voorgestelde aanpassingen.

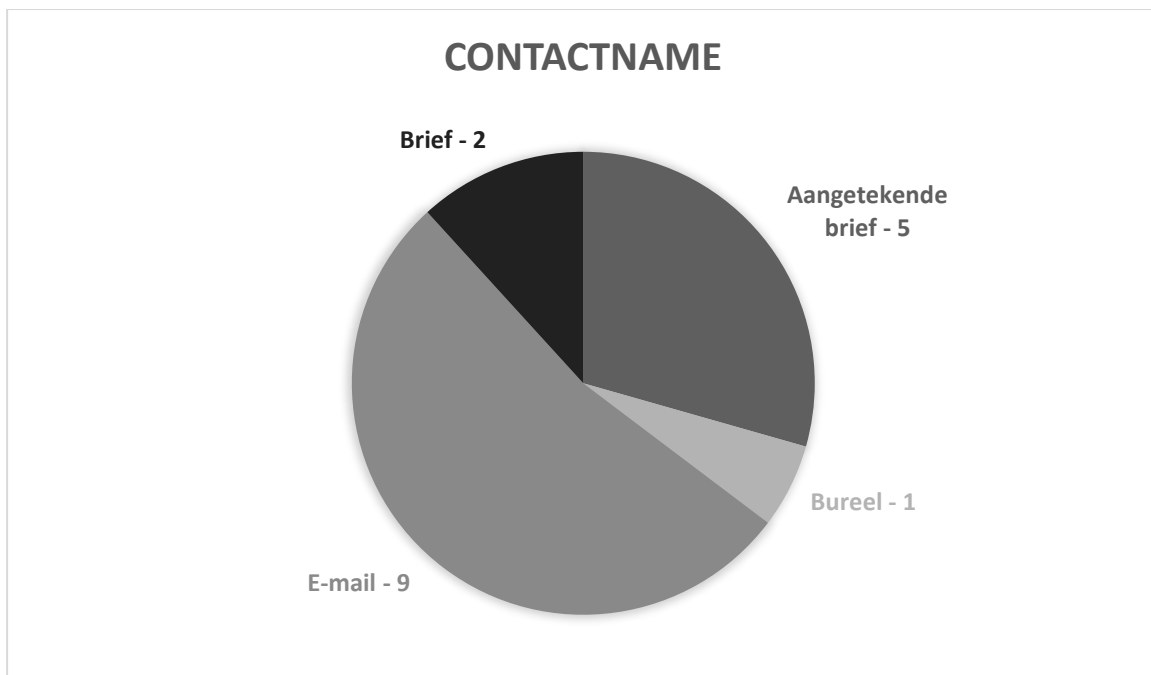
#### Varia

- Vanuit de Vlaamse Ombudsdienst werden we gecontacteerd, gezien een huurder hen een schrijven gestuurd had. De vraag van huurder bleek echter niet duidelijk, huurder bleek algemeen ontevreden. Uiteindelijk werd de klacht van de huurder ongegrond verklaard en werd

huurder in kwestie opnieuw doorverwezen naar De Mandel. Huurder kwam regelmatig op zitdag van de voorzitter. Om zijn klacht te concretiseren en om meteen ook antwoorden te kunnen bieden kreeg huurder de kans om in gesprek te gaan met 2 leden van het directiecomité. Uiteindelijk was huurder niet aanwezig op het overleg.

- Een huurder die zijn opzeg gaf, wendde zich tot de Vlaamse Ombudsdienst, gezien hij niet akkoord was met de opzegtermijn van 3 maanden en de te lange termijn om een woning opnieuw te verhuren. 1 maand na de opzeg had hij nog geen enkele kandidaat-huurder over de vloer gehad om zijn woning te bezichtigen. Huurder verdacht De Mandel ervan kandidaat-huurders moedwillig laattijdig te verwittigen over mogelijke toewijs. Huurder kreeg uitvoerige uitleg over de strikte procedure die De Mandel moet volgen bij een toewijzing. Na uitleg leek de huurder tevreden te zijn.

#### 7.1.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



#### 7.1.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

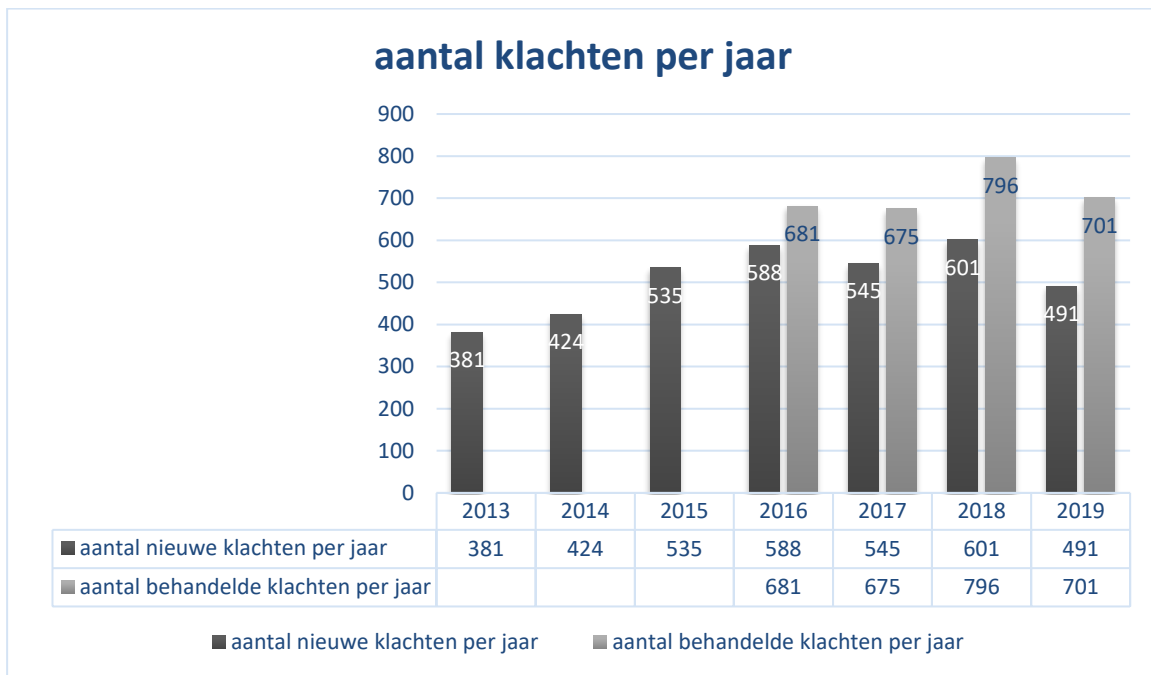
Huurders kunnen klachten melden over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze meldingen worden geregistreerd en behandeld door de dienst Sociale Zaken. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een 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.

Daarnaast zijn er nog de meldingen in het kader van slecht onderhoud van de woning. De meldingen kunnen van naaste bewoners komen, maar evengoed van andere instanties of van eigen personeel. Huurder krijgt in eerste plaats de kans om tegen een bepaalde periode zelf zijn woning op te ruimen en te poetsen. Slaagt huurder er niet in om op eigen krachten de woning op te ruimen, dan wordt huurder aangemeld bij het CAW.

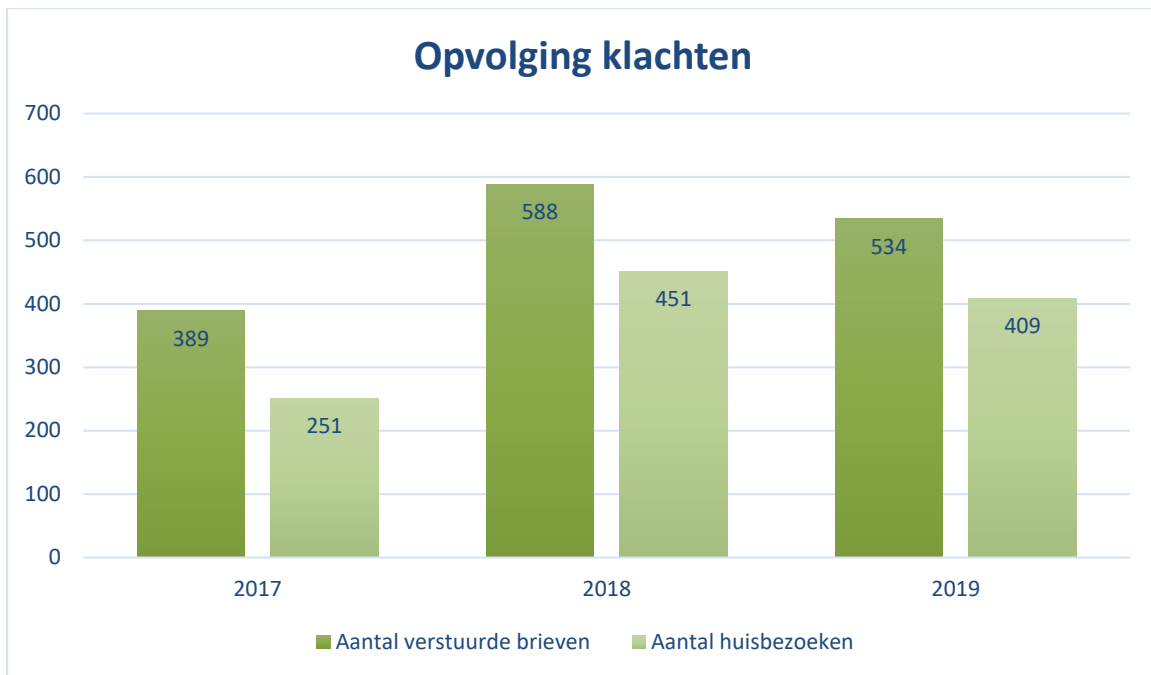
De Mandel werkt sedert 2013 samen met het CAW. De samenwerking is er gekomen naar aanleiding van extra middelen die Minister Vandeurzen voorzien heeft om het aanbod van preventieve woonbegeleiding door de CAW's verder uit te breiden. Met de CAW-woonbegeleiding wil men uithuiszetting van sociale huurders voorkomen die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Sinds 2013 kan De Mandel preventieve woonbegeleiding door het CAW opleggen. Weigert de huurder de woonbegeleiding, dan kan de uithuiszettingsprocedure opgestart

worden. 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 gewerkt worden aan de oorzaken van de problemen en kan er heel vaak een uithuiszetting vermeden worden.

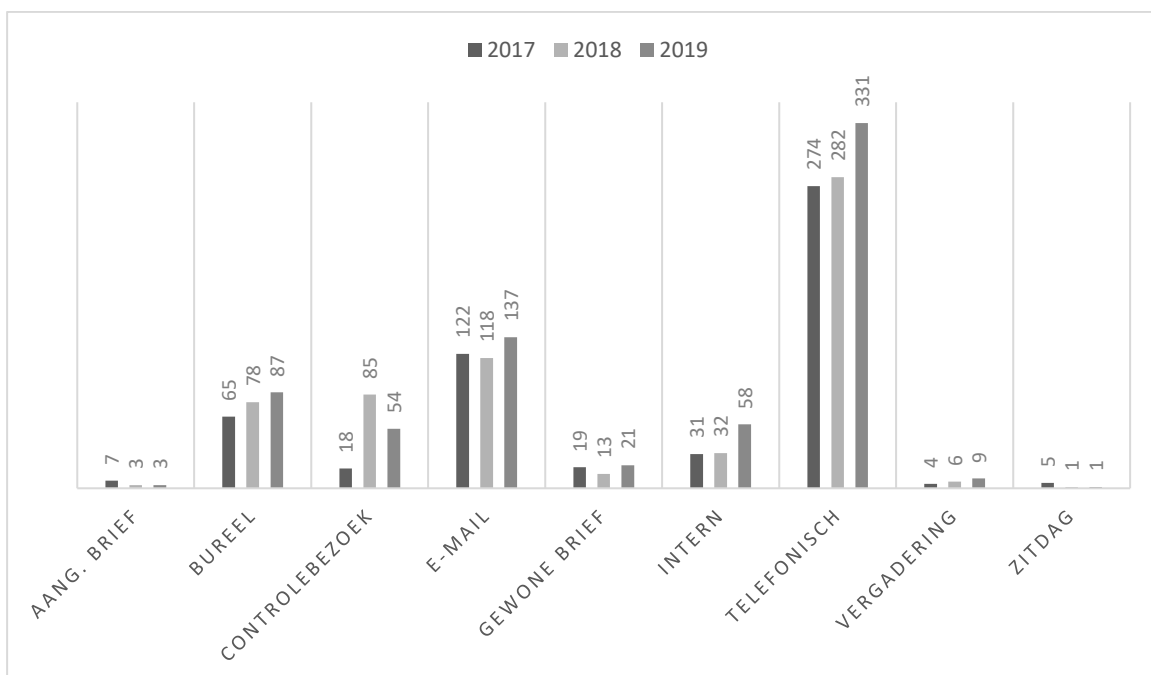
In 2019 werden 491 nieuwe klachten geregistreerd. Hier bovenop werden nog 210 meldingen verder opgevolgd van in 2018. In totaal werden 701 klachten opgevolgd in 2019. Dossiers die langer aanslepen zijn veelal complexe dossiers, waar er sprake is van een multiproblematiek. In dergelijke dossiers is een striktere opvolging noodzakelijk.



### 7.1.2.1 AANTAL BRIEVEN EN HUISBEZOeken IKV KLACHTENBEHANDELING



#### 7.1.2.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



Meldingen over buren worden in eerste instantie nog vaakst telefonisch gemeld.

#### 7.1.2.3 MELDINGEN HUURFRAUDE

Van de 701 behandelde klachten handelen 82 klachten over huurfraude. In bepaalde gevallen ging het niet louter om huurfraude, maar was er tevens sprake van burenhinder. Om deze meldingen van huurfraude te behandelen, werken we samen met wijkagenten die niet-bewoning officieel kunnen vaststellen. Op basis van meterstanden is het 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 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 vaak tot een rechtzetting van het dossier. Als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast, kan De Mandel de huurprijs wijzigen of andere maatregelen nemen.

#### 7.1.2.4 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 (619), waar dus geen sprake is van huurfraude.

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	173	28%
Geweld/bedreiging	32	5%
Pesterijen	74	12%
Schade	50	8%
Reuk + vuilnis	290	47%

#### 7.1.3 DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2019 meldde De Mandel 19 nieuwe dossiers aan bij CAW of Welzijnshuis Roeselare waar een dringende nood was aan aanklampende begeleiding. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning. Met de hulp krijgt de huurder nog een laatste kans om een uithuiszetting te vermijden. Door aanmeldingen eind vorig jaar en langere wachttijden werden er in 2019 22 dossiers opgestart.

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Aanmeldingen	19	20	17	15	13	13	21
CAW CWVL	14	17	16	15	12	11	20
CAW NWVL	3	1	1	0	1	2	1
Welzijnshuis Roeselare	2	2					

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 wordt geprobeerd om een uithuiszetting te vermijden. Afgelopen jaren kampte CAW Centraal-West-Vlaanderen met lange wachttijden vooraleer een dossier opgestart werd. In 2019 kon door inspanningen van CAW Centraal-West-Vlaanderen en van Welzijnshuis Roeselare gewerkt worden aan snellere opstarttermijnen. Hierdoor was het in 2019 mogelijk om de wachtlijst van 2018 weg te werken. Begin 2019 maakte CAW-Centraal-West-Vlaanderen een inhaalbeweging voor de 5 dossiers die aangemeld werden in 2018. Voor alle aangemelde dossiers in 2019 was er meestal een wachtermijn van 6 weken of minder. De wachtermijn nam niet alleen af door een inspanning van het CAW, ook het Welzijnshuis Roeselare nam 2 dossiers over, omwille van een wachtermijn in het CAW. Voor 1 dossier dat aangemeld werd in november 2018 besliste De Mandel eind januari uiteindelijk om toch de uithuiszettingsprocedure op te starten, nog voor het CAW opgestart was. Sinds de periode dat het dossier aangemeld was bij het CAW was de situatie voor de burenen onhoudbaar geworden. 2 andere dossiers werden niet opgestart door het CAW, gezien de huurder medewerking weigerde.

De 24 nieuwe dossiers werden opgestart in 2019:

- Opstart binnen de maand: 13 dossiers
- Opstart 1 tot 3 maanden na aanmelding: 10 dossiers
- Opstart 4,5 maanden na aanmelding: 1 dossier

Eind 2019 staat geen enkel dossier op de wachtlijst bij het CAW.

In totaal werden 41 dossiers behandeld in 2019, waarvan er 24 afgesloten werden doorheen het jaar:

- 12 dossiers werden positief afgerond.



- 12 dossiers werden negatief afgerond.
  - In 7 dossiers werd de uithuiszettingsprocedure opgestart.
  - De vrederechter besliste in 3 dossiers om de huurovereenkomst te ontbinden.
  - De vrederechter sprak zich over 4 dossiers nog niet uit in 2019.
  - 2 huurders gaven hun opzeg.
  - 2 huurders werden opgeroepen voor een verzoeningsprocedure bij de vrederechter.
  - In 1 dossier ging De Mandel zelf nog aan de slag met de huurder in een poging om de woning toch nog in orde te krijgen.

2019 werd afgesloten met 17 actieve dossiers.

Een overzicht van begeleidingen in 2019:

Gemeente	Reden	Datum aanmelding	Opstart	Dossier in wacht	Einde begeleiding	Duurtijd	Begeleidende dienst	Eindevaluatie
Dadizele	Slecht onderhoud, overlast	26/07/2019	6/08/2019	0,5	niet		CAW CWVL	Negatief opzeg gegeven –
Dadizele	Slecht onderhoud, overlast	27/03/2018	7/06/2018	2,5	23/01/2019	6 mndn	CAW CWVL	Negatief uithuiszettings-procedure -
Diksmuide	Slecht onderhoud, overlast	9/03/2018	4/09/2018	6	17/12/2019	15 mndn	CAW CWVL	Positief
Hooglede	Slecht onderhoud	18/02/2019	18/03/2019	1	16/05/2019	3mndn	CAW CWVL	Positief
Houthulst	Slecht onderhoud	11/10/2018	27/02/2019	4,5	18/10/2019	8mndn	CAW CWVL	Negatief
Kachtem	Slecht onderhoud, onbereikbaar	1/08/2018	3/12/2018	4	25/04/2019	5 mndn	CAW CWVL	Negatief opzeg gegeven –
Koekelare	Overlast	15/03/2018	6/04/2018	0,5	16/07/2019	15 mndn	CAW Noord	Positief
Langemark	Slecht onderhoud	30/11/2017	17/01/2018	1,5	09/07/2019	18 mndn	CAW CWVL	Positief
Langemark	Slecht onderhoud	26/07/2019	10/09/2019	1,5	20/11/2019	2mndn	CAW CWVL	Negatief uithuiszettings-procedure –
Lichtervelde	Slecht onderhoud, overlast	16/11/2018	Niet	2,5	25/01/2019	NIET	CAW CWVL	Uithuiszettings-procedure
Meulebeke	Slecht onderhoud	20/12/2017	17/04/2018	4	08/05/2019	13 mndn	CAW CWVL	Positief
Poperinge	Slecht onderhoud	22/01/2018	27/02/2018	1	12/07/2019	17 mndn	CAW CWVL	Negatief Uithuiszettings-procedure –
Poperinge	Slecht onderhoud	9/11/2018	23/01/2019	2,5	12/07/2019	7 mndn	CAW CWVL	Negatief Verzoening –
Poperinge	Slecht onderhoud	8/05/2018	07/11/2018	6	9/10/2019	11 mndn	CAW CWVL	Negatief verzoening –
Poperinge	Slecht onderhoud	22/01/2018	06/03/2018	1,5	27/02/2019	11 mndn	CAW CWVL	Positief
Poperinge	Slecht onderhoud	20/12/2018	15/02/2019	2	02/07/2019	5 mndn	CAW CWVL	Positief
Poperinge	Slecht onderhoud	08/05/2018	28/09/2018	4,5	11/10/2019	14 mndn	CAW CWVL	Positief

Gemeente	Reden	Datum aanmelding	Opstart	Dossier in wacht	Einde begeleiding	Duurtijd	Begeleidend e dienst	Eindevaluatie
Roeselare	Overlast	8/03/2018	24/07/2018	4,5	03/04/2019	9 mndn	CAW CWVL	Negatief - uithuiszettings procedure
Roeselare	Slecht onderhoud - mutatie	12/09/2018	12/09/2018	0	07/10/2019	12 mndn	Welzijnshuis Roeselare	Positief
Roeselare	Slecht onderhoud - mutatie	30/01/2019	14/02/2019	0,5	06/12/2019	11 mndn	Welzijnshuis Roeselare	Positief
Rumbeke	Slecht onderhoud, burenhinder	18/09/2018	13/11/2018	1,5	04/07/2019	8 mndn	CAW CWVL	Positief
Staden	Slecht onderhoud, burenhinder	07/03/2019	15/04/2019	1	06/08/2019	4 mndn	CAW CWVL	Negatief - uithuiszettings procedure
Torhout	Slecht onderhoud	14/02/2019	28/02/2019	0,5	24/04/2019	0 mndn	CAW Noord	Negatief - uithuiszettings procedure
Westrozebeke	Slecht onderhoud	14/12/2018	17/01/2018	1	17/01/2019	12 mndn	CAW CWVL	Positief
Beveren	Slecht onderhoud	24/09/2019	24/10/2019	1 maand			CAW CWVL	
Esen	Slecht onderhoud	18/05/2018	15/01/2019	8			CAW CWVL	
Handzame	Slecht onderhoud	17/05/2019	04/07/2019	1,5			CAW CWVL	
Koekelare	Onderhoud	25/01/2019	18/02/2019	1			CAW Noord	
Koekelare	Overlast - Heraanmelding	26/09/2019	14/11/2019	1,5			CAW Noord	
Oekene	Slecht onderhoud	4/07/2018	12/09/2018	2			Welzijnshuis Roeselare	
Poperinge	Slecht onderhoud	24/04/2018	13/09/2018	4,5			CAW CWVL	
Roeselare	Slecht onderhoud	11/09/2019	11/09/2019	0			CAW CWVL	
Roeselare	Slecht onderhoud	14/10/2019	29/10/2019	0,5			CAW CWVL	
Roeselare	Slecht onderhoud	04/11/2019	04/12/2019	1 mnd			Welzijnshuis Roeselare	
Rumbeke	Slecht onderhoud, burenhinder	18/09/2018	13/11/2018	1,5			CAW CWVL	
Staden	Slecht onderhoud	27/09/2019	19/11/2019	1,5			CAW CWVL	
Torhout	Slecht onderhoud	28/02/2019	14/03/2019	0,5			CAW Noord	
Westrozebeke	Slecht onderhoud	4/12/2018	11/02/2019	2			CAW CWVL	
Westrozebeke	Slecht onderhoud	19/11/2019	23/12/2019	1			CAW CWVL	
Westvleteren	Slecht onderhoud	29/03/2019	10/05/2019	1,5			CAW CWVL	
Zonnebeke	Slecht onderhoud	10/01/2019	11/03/2019	2			CAW CWVL	

#### 7.1.4

#### UITHUISZETTINGSPROCEDURES

In 2019 werden we geconfronteerd met erg complexe problematieken, waarbij we geen andere oplossing meer zagen dan een procedure op te starten voor de vrederechter. Steeds opnieuw krijgt huurder in kwestie meerdere kansen om de situatie recht te zetten. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt een procedure opgestart. Ondanks het feit dat we erg preventief werken en we inzetten op samenwerkingsverbanden met OCMW's, Welzijnshuizen, CAW's en andere begeleidende instanties zien we ons genoodzaakt om uithuiszettingsprocedures op te starten, ook al is er geen sprake van huurachterstal. We moeten namelijk ook rekening houden met omwonenden die vaak de dupe zijn van de extreme hinder.

GEMEENTE	REDEN	CAW?	Soort Procedure	1e zitting	Vonnis?
Koekelare	Overlast	Neen	Uithuiszettingsprocedure	12/02/2018	21/02/2019 - REA
Dadizele	Slecht onderhoud overlast -	Ja – negatief attest	Uithuiszettingsprocedure	20/02/2019	27/02/2019 - verstek
Lichtervelde	Overlast – Slecht onderhoud	Ja – niet opgestart	Uithuiszettingsprocedure	26/02/2019	16/09/2019
Torhout	Slecht onderhoud	Ja – negatief attest	Uithuiszettingsprocedure	7/05/2019	27/05/2019 - verstek
Dadizele	Overlast - pesterijen	Neen	Verzoening Uithuiszettingsprocedure	05/06/2019 17/07/2019	
Meulebeke	Overlast - huurfraude	Neen	Uithuiszettingsprocedure	21/08/2019	29/01/2020
Poperinge	Slecht onderhoud	Ja – negatief attest	Uithuiszettingsprocedure	12/09/2019	
Rumbeke	Slecht onderhoud - huurfraude	Neen	Uithuiszettingsprocedure	15/10/2019	22/10/2019
Langemark- Poelkapelle	Slecht onderhoud - overlast - huurfraude	Neen	Uithuiszettingsprocedure	17/10/2019	31/10/2019 - verstek
Langemark- Poelkapelle	Slecht onderhoud	Ja – negatief attest	Uithuiszettingsprocedure	19/12/2019	
Roeselare	Overlast	Neen	Verzoening	15/01/2019	
Poperinge	Slecht onderhoud	Ja – negatief attest	Verzoening	14/11/2019	
Poperinge	Slecht onderhoud	Ja – negatief attest	Verzoening	14/11/2019	
Rumbeke	Overlast	Neen	Verzoening	29/11/2019	

## 7.2 VERSNELDE TOEWIJZING

### 7.2.1 TOEWIJZING VIA HET INTERGEMEENTELIJK TOEWIJZINGSREGLEMENT PROEF-WONEN

Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen creëert een woonaanbod, waarbij toewijzing van een sociale huurwoning gekoppeld wordt aan een begeleidingstraject. Binnen Proef-Wonen krijgt een kandidaat-huurder voorrang op de wachtlijst van De Mandel op voorwaarde dat hij behoort tot de doelgroep Proef-Woners en op voorwaarde dat een Proef-Woner akkoord gaat met een intensieve begeleiding van minstens 1 jaar. Het gaat steeds om kandidaat-huurders die onvoldoende woonervaring hebben of om mensen die reeds zelfstandig woonden, maar in het verleden problemen ondervonden om op een zelfstandige manier te leven en te wonen. De aanmelding van een Proef-Woner moet steeds gebeuren door een welzijnspartner. Een vast multidisciplinair team beoordeelt de situatie. De dienst Sociale Zaken is steeds vertegenwoordigd op het team Proef-Wonen. De huisvestingsdienst regio Roeselare, Tielt of Izegem stelt de agenda op en roept het team samen. Het team geeft advies en beslist of er aan de kandidaat-huurder een prioriteitscode kan worden toegekend. Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen geldt in volgende gemeentes: Roeselare, Hooglede, Lichtervelde, Staden, Moorslede, Ledegem, Izegem en Meulebeke.

Enkele cijfers uit 2019

- In 2019 besliste team proef-wonen om aan 16 kandidaat-huurders voorrang te geven.
- 4 kandidaat-proef-woners vonden een andere oplossing nog voor een toewijzing plaatsvond.

- 5 kandidaat-huurders kregen een woning toegewezen via een andere sociale verhuurder.
- 5 proef-woners wachtten eind 2019 nog op een sociale huurwoning.
- 4 proef-woners kregen een woning toegewezen. Het gaat hier over toewijzing van 2 aanmeldingen uit 2018 en 2 aanmeldingen uit 2019.

	Begeleidende Dienst	Gemeente	Start Verhuring
1	Beschut Wonen	Roeselare	01/02/2019
2	Sint-Idesbald – Parkhuis	Roeselare	01/06/2019
3	Onze Kinderen – De Komma	Roeselare	01/08/2019
4	Onze Kinderen – De Komma	Roeselare	01/09/2019

## 7.2.2 VERSNELDE TOEWIJZING VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN BUITEN REGIO PROEF-WONEN

Volgens artikel 24§2 KBSH kunnen bepaalde welzijns- of gezondheidsvoorzieningen een versnelde toewijzing vragen voor specifieke doelgroepen. Als voorwaarde voor de versnelde toewijzing stelt De Mandel dat de kandidaat-huurder akkoord gaat met begeleiding van minstens 1 jaar. Dit geldt voor de zone buiten de regio van Proef-Wonen. Specifiek voor Roeselare kan het Welzijnshuis 2 versnelde toewijzingen aanvragen voor de doelgroep zoals bepaald door Housing First.

Enkele cijfers uit 2019:

- 6 kandidaat-huurders kregen een voorrang toegekend in de loop van 2019.
- 4 kandidaat-huurders wachtten eind 2019 nog op een sociale huurwoning.
- 5 kandidaat-huurders kregen versneld een woning toegewezen. Het gaat hier over toewijzing van 3 aanmeldingen uit 2018 en 2 aanmelding uit 2019.

	Begeleidende Dienst	Gemeente	Start Verhuring
1	CGG Largo	Diksmuide	01/02/2019
2	CAW Noord-West-Vlaanderen	Torhout	01/04/2019
3	CAW Centraal-West-Vlaanderen	Diksmuide	01/05/2019
4	CAW Centraal-West-Vlaanderen	Kortemark	01/08/2019
5	OCMW Torhout	Torhout	01/11/2019

## 7.3 BEWONERSPARTICIPATIE EN -COMMUNICATIE

### 7.3.1 HUURDERSADVIESRAAD

#### 7.3.1.1 ADVIES 2019

De huurdersadviesraad koos er in 2019 voor om te werken rond het thema energie. Dit advies werd voorgesteld op de raad van bestuur van 17/12/2019. Een SHM kan bijdragen tot een lager energieverbruik door enerzijds de woningen energie-efficiënt te maken, en anderzijds door initiatieven te nemen om bewoners rationeel te leren omgaan met energie.

De vragen die centraal staan zijn:

- Wat is het aandeel van De Mandel?
- Hoe kan je als huurder een bijdrage leveren om het energieverbruik te beperken?

Om tot het advies te komen baseerde de huurdersadviesraad zich op de resultaten van een bevraging die ingevuld werd door 651 huurders. Het uiteindelijke advies stelt vraag naar investeringen van De Mandel op bouwkundig vlak enerzijds en op sensibiliserend vlak anderzijds:

- Besparingen door investeringen van De Mandel

Vanuit de huurdersadviesraad vindt men het belangrijk dat De Mandel, naast het bouwen van nieuwe energiezuinige woningen, ook voldoende investeert in het verbeteren van het ouder patrimonium.

- Besparingen door gedragswijziging bij de huurders

De Mandel moet de huurders warm maken om energie te besparen. Dit kan De Mandel doen door verschillende communicatietechnieken te gebruiken – mondelinge info, schriftelijke info en de jongere garde bereiken via sociale media.

De raad van bestuur zal zich beraden over de te nemen acties en maatregelen in de vergadering van maart 2020.

### 7.3.1.2 BIJEENKOMSTEN 2019

11 februari

- Aanzet nieuw thema – energie

14 mei

- Resultaten bevraging energie

Vorbereiding daguitstap

- 20 mei

Daguitstap

- 23 oktober

Besluitvorming thema “energie”

- 30 november

Bewonerscongres VIVAS met als thema “verplichte mutatie”

- 17 december

Voorstelling van het advies aan de raad van bestuur



### 7.3.1.3 LEDEN 2019

In 2019 ging het 11e werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 16 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, Bello Bozena, De Clerck Erna, Degryze Geert, Desmet Freddy, D'Haeyere Rosa, Hermy Frank, Huyghe Ludo, Lepoutre Roger, Rosez Philip, Strobbe Rudy, Vandeghinste Mona, Van Gelder Wilfried, Viaene Kelly, Verhaegen Hortense.

Debruyne Maria en Rydlewski Patrick konden niet langer aansluiten wegens gezondheidsproblemen, in hun plaats verwelkomde de huurdersadviesraad Vandeghinste Mona en Degryze Geert als nieuwe leden.

De raad van bestuur dankt de leden voor hun actieve inzet.

### 7.3.2 SAMENLEVINGSOPBOUW

Eind 2018 adviseerde de huurdersadviesraad tot de raad van bestuur om een vernieuwend participatieproject op te starten. De raad van bestuur besliste om samen te werken met Samenlevingsopbouw om

- de relatie tussen de huurders en De Mandel te verbeteren,
- de sociale cohesie in buurten te verhogen,
  - door positieve momenten in buurten te creëren,
  - waarbij ook lokale actoren actief betrokken worden,
- bestaande vormen van participatie binnen De Mandel te verbeteren,
- de lokale besturen hierbij te betrekken en mogelijks gebruik maken van lokale initiatieven,
- huidige initiatieven van De Mandel nog meer in de kijker te zetten.

In oktober 2019 startten opbouwwerker Veerle Verslype en ervaringsdeskundige Miranda Bouttens op in 2 wijken van De Mandel. Alle bewoners van ons appartementsgebouw in de Kattenstraat en alle huurders van het Boudewijnpark in Zonnebeke krijgen via Samenlevingsopbouw de kans om hun mening te geven over De Mandel en hun woonomgeving. Met de resultaten van de bevraging willen we de noden van de huurders leren kennen en willen we er ook mee aan de slag gaan. In de loop van 2020 zullen de resultaten van de bevragingen bekendgemaakt worden in een groepsmoment.

### 7.3.3 MELDPUNTEN

#### 7.3.3.1 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 Sociale Zaken terecht om aandachtspunten of 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. Sinds 2019 sluit een medewerker van de dienst Gebouwenbeheer aan op de bijeenkomsten om ook enkele technische zaken in de kijker te zetten.

Gezien het aantal appartementsgebouwen blijft stijgen, komen er elk jaar enkele meldpunten bij. Om alle meldpunten voldoende te ondersteunen en hen voldoende te betrekken op de bijeenkomsten werd eind 2019 beslist om de groep meldpunten op te splitsen in 2 groepen, nl. de meldpunten afkomstig uit Roeselare en de meldpunten uit de regio buiten Roeselare. Op deze manier is het mogelijk om info op maat te geven.

Vrijdag 22 februari

- Uiteenzetting over nieuwe werking met poetsfirma's
- Bevraging energie
- Zoutbedeling

Vrijdag 21 juni

- Communicatie De Mandel

- Evaluatie Dag van de buren
- Resultaten bevraging Energie

Vrijdag 8 november en vrijdag 22 november

- Brandpreventie
- Advies huurdersadviesraad



#### 7.3.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

Gezien het aantal appartementsgebouwen jaar na jaar stijgt, blijft ook het aantal meldpunten stijgen. In 2019 waren 35 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
Gits	Dirk Jonckheere	Vleterstraat
Gits	Bracquez Björn	Kruiskalsijdestraat
Houthulst	Casier Noel	Broeders Xaverianenstraat
Kortemark	Dhoop Herna	Markt
Lichtervelde	Bourgeois Sophie	Statiestraat
Meulebeke	Devlamynck Rosette	Karel van Manderstraat
Meulebeke	Defour Paul	Zeveneiken
Meulebeke	Verholle Godelieve	Pittemstraat/Wetstraat
Moorslede	Galle Martin	Passendaalsestraat
Poperinge	Plancke Jacqueline	Gr. Vramboutplein
Poperinge	Mareel Machteld	Engelstraat/Gasthuisstraat
Roeselare	Brouckaert Marian	Kokelaarstraat
Roeselare	Callewaert Luc	H. Consciencestraat
Roeselare	Craeymeersch Marleen	Meensesteenweg
Roeselare	Dedeurwaerder José	Mandellaan
Roeselare	De Muelenaere Nathalie	Beverseardeweg
Roeselare	Dereux Lina	Wortelstraat
Roeselare	Devolder Monique	Beverseardeweg
Roeselare	Feys Norbert	St-Elooisplein
Roeselare	Lapeire Chris	Rumbeeksesteenweg
Roeselare	Lefevere Emiel	Ardooiesteeweg
Roeselare	Vandelanotte Robert	Mgr. Eugeen Laridonstraat
Roeselare	Vandewaetere Noël	Mgr. Eugeen Laridonstraat
Roeselare	Van Gelder Wilfried	Polenplein
Roeselare	Vanhulle Johan	St-Amandsstraat
Roeselare	Verbrugghe Marc	O.L.Vrouwstraat
Roeselare	Wyseure Johan	Spanjestraat
Rumbeke	Demeyere Jo	Knokuilstraat
Rumbeke	Stragier Marc	Zeger Maelfaitstraat
Rumbeke	Verfaillie Jean-Pierre	St-Rochusstraat
Staden	Vermeersch Paul	De Carninstraat
Torhout	Descheemaecker Erik	Lichterveldestraat

Samen met de andere diensten blijven we actief op zoek gaan naar meldpunten voor de grotere appartementsgebouwen. We merken dat een goed meldpunt een groot verschil maakt in de dienstverlening en informatieverstrekking naar andere appartementsbewoners toe. In 2019 werden 7 nieuwe meldpunten aangesteld:

Wyseure Johan voor de Spanjestraat in Roeselare, Plancke Jacqueline voor het Gr. Vramboutplein in Poperinge, Van Gelder Wilfried voor het Polenplein in Roeselare, Bracquez Bjorn voor Kruiskalsijdestraat in Gits, Galle Martin voor Passendaalsestraat in Moorslede en De Muelenaere Nathalie en Devoldere Monique voor de Beverseardeweg in Roeselare.

De raad van bestuur dankt de meldpunten voor hun actieve inzet.

### 7.3.3.3 ANDERE ACTIES IN APPARTEMENTEN

#### **Mooimakers**

Samen met de meldpunten werken we steeds aan de orde en netheid in de onmiddellijke omgeving. Zo werd de actie 'Mooimakers' in de kijker gezet tijdens de bijeenkomsten van de meldpunten. Drie meldpunten gaven zich op als officiële mooimaker en dragen zo hun steentje bij tot een mooie buurt, een kleine daad, een groot resultaat.

'Dag van de burens' is ondertussen een traditie in Roeselare. Toch is het moeilijker om bepaalde buurten te bereiken. De buurtwerkers van Stad Roeselare wilden dit jaar ook meer



appartementsbewoners bereiken. 2 meldpunten lieten zich overtuigen om deel te nemen aan dag van de burens in Roeselare. Door dergelijke initiatieven in de kijker te zetten werden andere meldpunten ook geïnspireerd om zomerfeesten, nieuwjaarsrecepties te organiseren samen met de burens. Hierbij gaat de organisatie vooral uit van de meldpunten en krijgen ze wat steun vanuit De Mandel in de vorm van drukwerk, enveloppen.



### **Opruimacties gemeenschappelijke fietsenstallingen**

Er werden extra inspanningen geleverd om fietsenstallingen proper te houden. Na jaren van gebruik raken de fietsenstallingen vervuild door fietsen die niet meer in gebruik zijn. Fietsen worden gelabeld en bewoners krijgen 2 weken de tijd om de label van hun fiets te verwijderen. De fietsen met label worden na een 3-tal weken in beslag genomen en worden hierna nog een tijdje gestockeerd binnen het kantoor in Roeselare. Samen met de meldpunten of met andere geëngageerde bewoners werd een opruimactie in de fietsenstalling georganiseerd in 11 appartementsgebouwen:

Sint-Rochusstraat in Rumbeke, Zeger Maelfaitstraat in Rumbeke, Mgr. Eugeen Laridonstraat in Roeselare, Ieperstraat in Staden, Knokuilstraat in Roeselare, Mandellaan in Roeselare, Wortelstraat/Kokelaarstraat in Roeselare, Pittemstraat/Wetstraat in Meulebeke, Zeveneiken in Meulebeke, Prinsessestraat in Emelgem en Gasthuisstraat/Sint-Jansstraat in Diksmuide.

### **Bewoners verzorgen bloembakken in de Kattenstraat te Roeselare**

In het appartementsgebouw in de Kattenstraat staan 12 bloembakken op het centrale plein tussen de 2 appartementsblokken. De bloembakken zouden de eyecatchers moeten zijn van het gebouw, maar door grote droogte zagen de bloembakken er jaar na jaar troostelozer uit. In het voorjaar lanceerden we een actie waarbij bewoners van de Kattenstraat enkele bloembakken mochten verzorgen. Het concept is dat de bewoners de bloembakken naar eigen smaak aanplanten en onderhouden en dat De Mandel de kosten voor aankoop van de plantjes draagt. 3 bewoners engageerden zich om de bloembakken op te smukken. Dankzij de inzet van de bewoners zag het binnenplein van de Kattenstraat er dit jaar erg verzorgd uit en bracht deze kleine actie de bewoners samen op het binnenplein.



### 7.3.4 BEWONERSVERGADERINGEN

#### **Ingebruikname nieuwe appartementsgebouwen**

Formele bijeenkomsten worden nog steeds gepland bij ingebruikname van de nieuwe appartementencomplexen. Op deze manier willen we de bewoners niet alleen dicht bij De Mandel, maar ook dicht bij elkaar brengen. Tijdens de bijeenkomsten wordt aan de hand van een PowerPoint uitleg gegeven over de huurprijsberekening, de huurlasten, rechten en plichten van de bewoners en rechten en plichten van De Mandel, ... De vergaderingen vinden steeds plaats in aanwezigheid van de verantwoordelijke werftoezichter, een medewerker van de dienst Gebouwenbeheer en van de dienst Sociale Zaken. Met het oog op een goede opkomst laat De Mandel de bijeenkomsten steeds doorgaan in of in de nabijheid van het appartementsgebouw.

- Maart 2019 : Oostnieuwkerksesteenweg te Roeselare
- September 2019 : H. Permekeplein te Poperinge
- Oktober 2019 : Kruiskalsijdestraat te Gits
- December 2019 : Passendaalsestraat te Moorslede



#### **Overlegmoment in Ieperstraat Staden**

In de Ieperstraat in Staden merkten we dat de samenleving moeilijk verloopt en dat er bij bepaalde huurders ontevredenheid was over o.a. de berekening van de huurlasten. Om duidelijke antwoorden op de vragen te bieden werd een infovergadering georganiseerd. Tijdens de bijeenkomst bleek dat bepaalde bewoners verkeerde veronderstellingen maakten en dat de meeste huurders uiteindelijk wel tevreden waren met de voorgestelde aanpassingen in de wijze waarop de huurlasten berekend worden. Er waren echter maar 8 van de 20 gezinnen aanwezig op de infovergadering. We willen meer bewoners bereiken en hen betrekken in een traject ter plaatse. In de loop van 2020 zal Samenlevingsopbouw een traject starten in de Ieperstraat om de bewoners dicht bij elkaar te brengen.

### 7.3.5 BEVRAGINGEN IN 2019

#### **7.3.5.1 ALGEMENE TEVREDENHEIDSMETING**

##### **Appartementen Torhout**

In 2017 nam De Mandel enkele gebouwen van stad en OCMW Torhout in beheer. Opdat bewoners een gezicht zouden kunnen klevan op De Mandel organiseerden we in 2019 een rondgang in de appartementen gelegen te Rijselstraat, Aartrijkestraat en Vanhullestraat in Torhout. De bewoners hadden de mogelijkheid om bij het invullen van de tevredenheidsmeting ook nog wat uitleg te geven of wat vragen te stellen. 24 van de 33 gezinnen vulden de bevraging in.

##### **Cichoreistraat Roeselare**

Er kwamen wat sociale klachten uit de Cichoreistraat in Roeselare rond pesterijen en ontevredenheid over het poetsen. Naar aanleiding van de klachten werd een rondgang georganiseerd en kregen bewoners de kans om hun mening te geven. 5/7 appartementsbewoners vulden de bevraging in.

### 7.3.5.2 BEVRAGINGEN VAN HUURDERS DIE VERPLICHT MUTEERDEN

In 2017 boog de huurdersadviesraad zich over de procedure bij verplichte mutaties met een verhuisbegeleidingsplan als resultaat. Hierin stond dat De Mandel de procedure bij verplichte mutatie zal evalueren door een aantal huurders te bevragen. In de loop van 2019 werden volgende huurders bevraged:

- 6 huurders die muteerden in Beselare. Iedereen werkte mee aan de bevraging.
- 8 huurders die verhuisden uit de Grote Bassinstraat in Roeselare – 6/8 huurders vulden de bevraging in.
- 3 huurders die verhuisden uit Hoge Weide in Boezinge – 1 huurder was bereid om de bevraging in te vullen.

### 7.3.5.3 TEVREDENHEIDSMETING ROND ENERGIE

651 van 1071 bevragede huurders vulden de energie-enquête van de huurdersadviesraad in. Dankzij de persoonlijke inzet van de meldpunten en de leden van de huurdersadviesraad konden we dit groot aantal antwoorden ontvangen. Op basis van deze vragenlijst was het mogelijk om een advies te formuleren dat een draagvlak heeft bij de huurders.

## 7.3.6 HET INFORMATIEBELEID

In 2019 werden verschillende brochures vernieuwd of herdrukt.

- Informatiebrochure voor zittende huurders
- Informatiebrochure voor kandidaat-huurders
- Informatiebrochure voor nieuwe huurders
- De ZieZO-brochure

De nieuwsbrief werd nieuw leven ingeblazen. Met de nieuwsbrieven willen we concrete informatie geven op het moment dat onze partners, huurders en kandidaat-huurders effectief nood hebben aan deze informatie. In 2019 werden 3 nieuwsbrieven verstuurd.

## 7.3.7 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 gedurende het ganse werkjaar zetten Erna De Clerck, Hortense Verhaegen en Bozena Bello zich in om de vergaderingen van VIVAS bij te wonen. Sinds 2018 is ook Femke Samyn vertegenwoordigd op deze bijeenkomsten.

Het bewonerscongres draaide dit jaar rond het thema 'verplichte mutaties'. Erna De Clerck, Hortense Verhaegen, Bozena Bello, Philip Rosez, Ludo Huyghe, Monique Adyns en Mona Vandeghinste namen deel aan deze dag om samen met andere sociale huurders, experts en beleidsmakers dieper in te gaan op de uitdagingen van de sociale huurmarkt.





# ORGANISATIE



## 8 ORGANISATIE

### 8.1 PERSONEEL

#### 8.1.1 EVOLUTIE IN 2019

##### 8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

In 2019 werden geen arbeidscontracten beëindigd.

##### 8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Leen Lapere	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	12.08.2019

##### 8.1.1.3 TIJDELIJKE TEWERKSTELLINGEN

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Gianni Vancauwenberghe	Bijstand dienst Gebouwenbeheer inzake inventarisatie patrimonium	01.03.2018	31.01.2019

##### 8.1.1.4 UITZENDKRACHTEN

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Sandra Mulier	Vervanging medewerker onthaal en bijstand dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening	01.01.2020	

## 8.1.2

## PERSONEELSSAMENSTELLING OP 31/12/2019

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	Diensthofd Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Sercu Samuel	19/07/1967	Diensthofd 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	
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 patrimonium	deeltijds 3/5	0.60	Bediende	01/10/2004	
Dierckens Lizy	16/11/1967	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	14/02/2005	
Perdu Ineke	27/07/1982	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/03/2005	
Bauwens Gudrun	03/05/1974	Secretariaatsmedewerker	voltijds	1	Bediende	18/09/2006	
Verghote 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 Sociale Zaken	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	Diensthofd Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	28/09/2009	
Bollaert Pascal	08/07/1980	Werftoezichter Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	01/08/2010	
De Baecke Mirose	03/05/1958	Diensthofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	

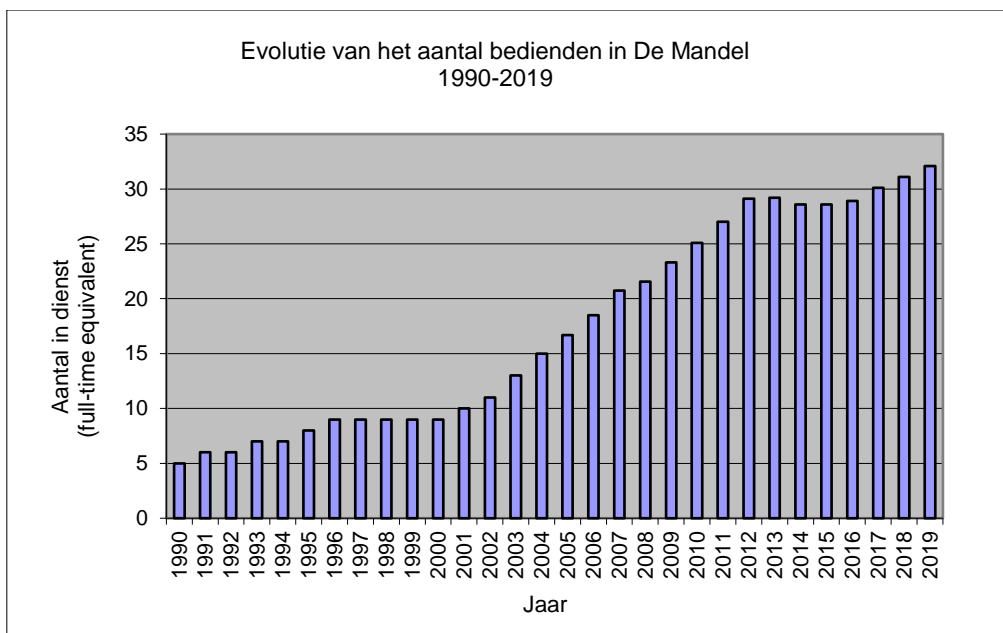
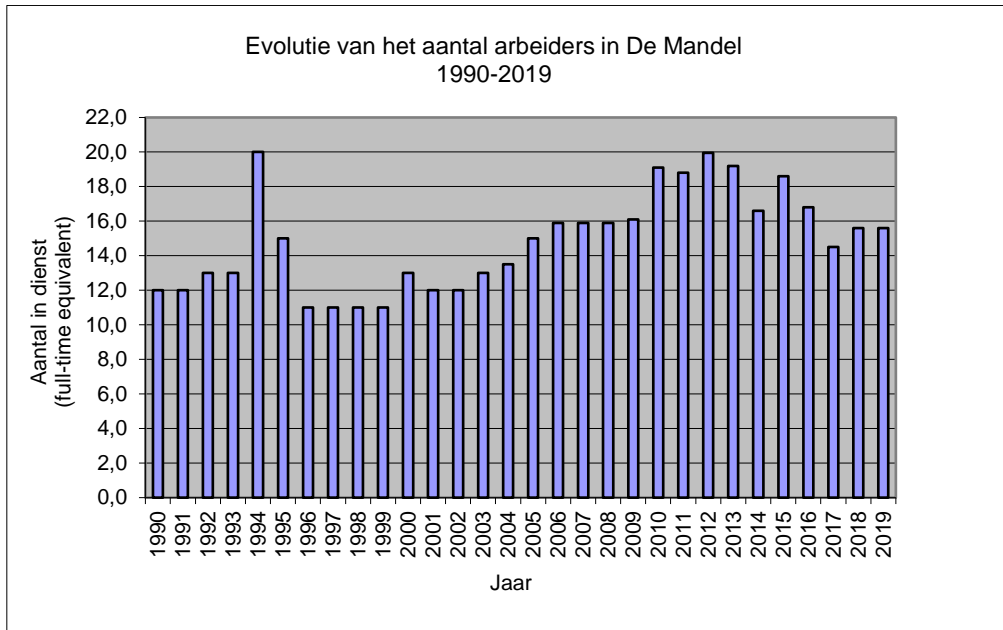


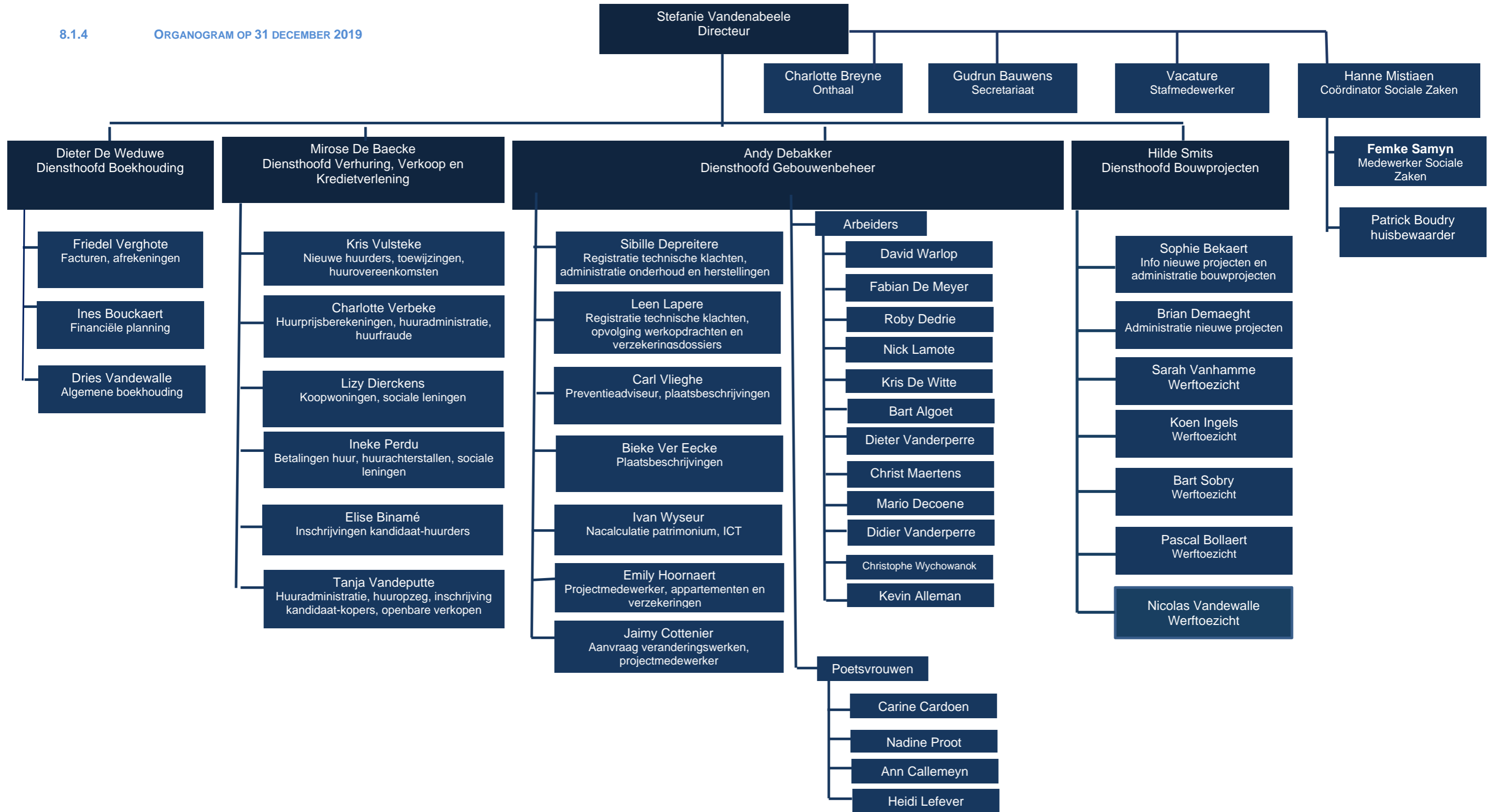
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	32 uren	0.80	Arbeider	11/10/2010	
Maertens Christ	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthooft Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
De Meyer Fabian	02/08/1962	Metser	voltijds	1	Arbeider	04/04/2011	
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	
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	
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	
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	
Samyn Femke	26.08.1994	Medewerker dienst Sociale Zaken	voltijds	1	Bediende	08.01.2018	
Lamote Nick	06.06.1986	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	15.01.2018	
Vanhamme Sarah	04.03.1981	Werftoezichter	Deeltijds	0.90	Bediende	22.01.2018	
Warlop David	13.10.1977	Metser	voltijds	1	Arbeider	19.02.2018	
Algoet Bart	03.05.1982	Schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	19.03.2018	
Vandewalle Nicolas	21.05.1985	Werftoezichter	voltijds	1	Bediende	16.04.2018	
Lapere Leen	17.01.1981	Medewerker dienst Gebouwenbeheer	voltijds	1	Bediende	12.08.2019	
<b>Totaal FTE:</b>				<b>47,80</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 RAAD VAN BESTUUR

---

De raad van bestuur vergaderde op :

- dinsdag 22 januari om 20 uur
- dinsdag 26 februari om 20 uur
- dinsdag 26 maart om 20 uur
- dinsdag 9 april om 20 uur
- dinsdag 28 mei om 20 uur
- dinsdag 25 juni om 20 uur
- dinsdag 24 september om 20 uur
- dinsdag 22 oktober om 20 uur
- dinsdag 26 november om 20 uur
- dinsdag 17 december om 20 uur

## 8.3 DIRECTIECOMITÉ

---

Het directiecomité vergaderde op :

- Donderdag 3 januari om 12 uur
- Dinsdag 15 januari om 9u30
- Donderdag 7 februari om 9u30
- Dinsdag 19 februari om 14u30
- Dinsdag 5 maart om 14u30
- Dinsdag 19 maart om 14u30
- Donderdag 4 april om 9u30
- Dinsdag 16 april om 14u30
- Vrijdag 10 mei om 9 u 30
- Dinsdag 21 mei om 9 u 30
- Dinsdag 4 juni om 9 u 30
- Dinsdag 18 juni om 9 u 30
- Dinsdag 16 juli om 9 u 30
- Dinsdag 20 augustus om 9 u 30
- Dinsdag 3 september om 9 u 30
- Dinsdag 17 september om 9 uur
- Dinsdag 1 oktober om 9 uur
- Dinsdag 15 oktober om 9 u 30
- Dinsdag 12 november om 9 u 30
- Dinsdag 19 november om 9 u 30
- Woensdag 4 december om 9 u 30
- Dinsdag 17 december om 9 uur

## 8.4 WAGENPARK

---

In 2018 stelde De Mandel een nota "wagenparkbeleid" op die het beleid omtrent de aankoop en toewijzing van wagens regelt. Hierbij werd aandacht besteed om te evolueren naar een groener wagenpark.

De eerste aanzet hiertoe werd gegeven door in 2018 drie nieuwe wagens aan te kopen op CNG. Dit kreeg een vervolg in 2019 door eerst de aankoop van twee bestelwagens op CNG ter vervanging van

twee bestaande wagens. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden twee Fiat Ducato's aangekocht bij autobedrijf Cornette.

Later werden twee bestaande wagens vervangen wegens een defect aan deze beide wagens. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden twee Fiat Doblo's op CNG aangekocht bij autobedrijf Cornette.

De Mandel beschikte op 31 december 2019 over volgend wagenpark:

nummerplaat	jaar	merk
AYL 670	2003	Opel Combo
VRV 444	2006	Opel Combo
YKE 672	2008	Peugeot Partner
1 RPF 120	2008	Ford Transit
675 ASG	2009	Citroën C8
1 AIR 039	2011	Peugeot 206
1 AIR 050	2011	Peugeot 206
1 GDE 834	2013	Citroen Jumper
1 NDF 215	2016	Citroen Jumpy
1 TJC 115	2017	Opel Movano
1 UHA 892	2018	Fiat Doblo CNG
1 UHA 866	2018	Fiat Doblo CNG
1 UJU 589	2018	Fiat Doblo CNG
1 WWP 594	2019	Fiat Ducato CNG
1 WMV 804	2019	Fiat Ducato CNG
1 WTS 198	2019	Fiat Doblo CNG
1 WTS 218	2019	Fiat Doblo CNG

## 8.5 VEILIGHEID EN PREVENTIE

---

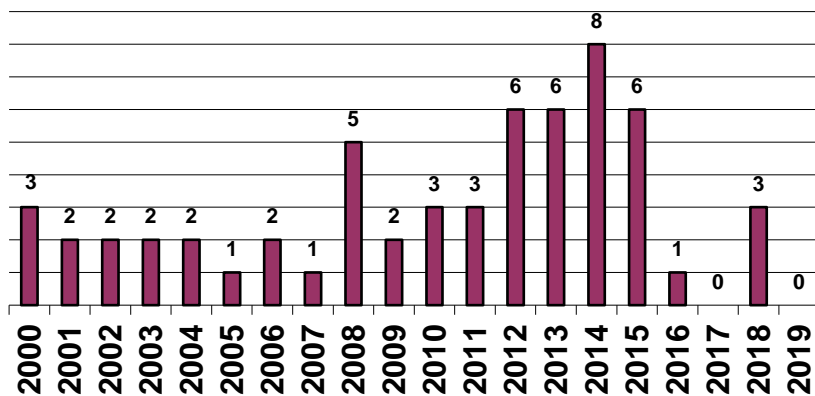
### 8.5.1 OPLEIDINGEN PREVENTIE

Wanneer	Welke	Wie
14/06/2019	opleiding algemene preventie	iedereen
5/12/2019	opleiding kleine blusmiddelen	12 medewerkers

### 8.5.2 ARBEIDSONGEVALLEN IN 2019

In 2019 zijn er geen arbeidsongevallen gebeurd.

## Aantal Ongevallen



## 8.6 BEREIKBAARHEID

### 8.6.1 LOKETFUNCTIE

De Mandel is gevestigd te Roeselare, Groenestraat 224. De burelen zijn open op de volgende tijdstippen:

Maandag	8 - 12	13 – 17.45
Dinsdag	8 - 12	Gesloten
Woensdag	gesloten	Gesloten
Donderdag	8 - 12	13 – 16
Vrijdag	8 - 12	Gesloten

Buiten deze openingsuren is bezoek op afspraak eveneens mogelijk.

### 8.6.2 ZITDAGEN

Huurders en kandidaten die de verplaatsing naar Roeselare niet kunnen of wensen te maken, kunnen in Poperinge ook langs gaan op de zitdag die door de medewerkers van De Mandel wordt gehouden.

De zitdag gaat door iedere laatste vrijdag van de maand telkens van 15u tot 16u30 in het buurthuis Korenbloemweg 3 (Bellewijk).

In 2019 telden we 61 raadplegingen of gemiddeld 5,5 raadplegingen per zitdag. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2018.

In de andere gemeenten nemen de Woondiensten, het sociaal huis en andere partners de vragen van de kandidaat huurders en huurders op in hun werking. Er is dagdagelijks een wisselwerking met deze partners.



# FINANCIEEL





## 9 FINANCIËEL

### 9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

#### 9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2018 EN 31.12.2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gebouwen	€ 402.109.181,05	€ 393.604.591,19
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 20.679.682,28	€ 20.230.967,75
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.613.665,10	€ 4.613.665,10
Installaties centrale verwarming	€ 17.142.061,69	€ 16.989.795,88
Liften	€ 2.559.510,48	€ 2.507.372,06
Waterverwarmers	€ 770.147,42	€ 775.393,16
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.415.383,81	€ 1.415.329,19
Overige zakelijke rechten op gronden	€ 300.000,00	€ 300.000,00
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 449.701.463,73</b>	<b>€ 440.548.946,23</b>
Afschrijvingen	-€ 123.042.533,29	-€ 111.928.858,84
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 326.658.930,44</b>	<b>€ 328.620.087,39</b>
Onbebouwde gronden	€ 17.945.269,52	€ 18.154.327,26
Bebouwde gronden	€ 49.401.164,32	€ 48.779.952,76
<b>TOTALE BOEKWAARDE</b>	<b>€ 394.005.364,28</b>	<b>€ 395.554.367,41</b>

#### 9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde huurwoningen bedraagt € 27.482.302,42 (€ 16.405.820,19 vorig jaar) en heeft betrekking op 54 projecten, goed voor +/- 1.000 woonegelegenheden :

Roeselare, St.Elooisplein 4 w sloop 74 app vervangingsbouw	€ 10.211.930,42
Diksmuide, Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 45.530,19
Rumbeke, BLP Maria Linde – 16 huurappartementen	€ 1.094,48
Staden, Sint-Jansstraat – 16 huurappartementen	€ 358.326,31
Gits, Koolskampstraat – 17 huurwoningen	€ 134.373,46
Oudenburg, Ettelgemsestraat – 34 huurappartementen en 4 huurwoningen	€ 5.300.715,43
Torhout, Pastoriestraat – 25 huurappartementen en 5 huurwoningen	€ 151.419,22
Torhout, Amazonestraat – 18 huurwoningen	€ 24.666,59
Torhout, Elbestraat – 10 huurwoningen	€ 3.025,00
Torhout, koer Vanthuyne – 36 huurappartementen	€ 83.687,04
Roeselare, St.Elooisplein – hellend vlak	€ 72.227,71
Langemark, Boterbloemstaat – 11 huurwoningen	€ 14.125,30
Hoogdele, Kleine Stadenstraat – 20 huurwoningen	€ 21.437,05
Houthulst, Sint-Hubertuswijk fase II – 7 huurwoningen	€ 830.908,83
Diksmuide, Tuinwijk fase II – 12 huurappartementen	€ 143.385,28
Roeselare, Ardooisesteenweweg fase IV – 44 woningen	€ 89.055,33
Zonnebeke, Ieperstraat – 11 huurappartementen	€ 1.140.483,11
Roeselare, Collievijverpark fase III – 10 huurwoningen	€ 6.241,63
Oostvleteren, Woestenstraat – 10 huurwoningen	€ 994.461,89
Poperinge, Proones – 18 huurappartementen	€ 2.222.613,74
Diksmuide, Lange Veldstraat – 14 huurwoningen	€ 254,50
Ardoois, Tulpenstraat fase II – 8 huurwoningen	€ 357.874,65
Diksmuide, Lange Veldstraat – 24 huurwoningen	€ 176.158,50
Koekelare, Tuinwijk fase III – 5 huurwoningen	€ 753.000,22

Langemark, Wilgenlaan fase I – 14 huurwoningen	€ 104.068,16
Poperinge, Bloemenstraat – 11 huurwoningen	€ 323.550,30
Torhout, Sterstraat – 15 huurwoningen	€ 27.853,27
Lichtervelde, Stegen Akker – 9 huurwoningen en 15 huurappartementen	€ 36.308,13
Beveren, Groothofstraat Jonkersstraat – renovatie 207 woningen	€ 513.825,41
Poelkapelle, Schiethoek fase I – 26 huurwoningen	€ 41.670,80
Poperinge, Kruidenstraat – 21 huurwoningen	€ 41.684,57
Roeselare, Kapelleweg – 19 huurwoningen	€ 135.404,03
Boezinge, Bloemendale – renovatie daken 6 woningen	€ 8.133,50
Roeselare, Grote Bassinstraat – 31 huurwoningen	€ 88.004,90
Poelkapelle, Schiethoek – 14 huurwoningen	€ 8.583,34
Handzame, Lindenlaan – 10 huurwoningen	€ 803.926,62
Roeselare, Honzebroekstraat – 20 huurwoningen en 49 huurappartementen	€ 72.522,15
Langemark, Poelkapellestraat – 8 huurappartementen	€ 309.484,77
Ledegem, Cardijnlaan – 8 huurwoningen	€ 50.014,88
Hooglede, Klauwaertstraat – 9 huurwoningen	€ 275.336,48
Ichtegem, Engelstraat – 10 huurwoningen en 10 huurappartementen	€ 1.1164,83
Koekelare, Sterrestraat – 6 huurappartementen	€ 8.682,28
Langemark, Wilgenlaan – 8 huurwoningen	€ 28.318,11
Lichtervelde, Cardijnlaan – 14 huurwoningen	€ 8.360,82
Meulebeke, Mandellaan – 17 huurwoningen	€ 7.385,91
Diksmuide, Bolderstraat – 12 huurwoningen	€ 6.341,34
Rumbeke, Ange Angelisstraat – 24 huurwoningen	€ 7.260,00
Oostvleteren, H.Deberghstraat – 12 huurwoningen	€ 4.246,08
Ichtegem, Engelstraat – 15 huurappartementen	€ 23.414,24
Roeselare, Diswegel fase II – 14 huurwoningen	€ 46.074,18
Handzame, Elflijnenlaan – 9 huurwoningen	€ 3.184,56
Poperinge, masterplan – 24 huurwoningen en 55 huurappartementen	€ 353,84
Ardoeie, Rozenstraat – 12 huurwoningen	€ 4.246,08
Moorslede, Dr.Vander Stichelelaan – 6 huurwoningen	€ 2.123,04
Poelkapelle, Tuinwijk – 6 huurwoningen	€ 2.123,04
Hooglede, Diksmuidesteenweg – 36 huurwoningen	€ 532,40
Roeselare, Vissersstraat – 5 huurwoningen	€ 1.769,20
Boezinge, Rumbeke, Ichtegem – renovatie technieken	€ 308.330,74
Beveren, Groothofstraat – renovatie 25 woningen	€ 12.828,34
Boezinge, Hoge Weide – renovatie schrijnwerk 18 woningen	€ 266.198,24
Diksmuide, renovatie schrijnwerk 30 woningen	€ 146.406,64
Diksmuide, renovatie technieken 30 woningen	€ 78.450,19
Diksmuide, Ledegem – renovatie technieken 47 woningen	€ 74.751,17
Esen, Het Bedelf – renovatie dakisolatie 33 woningen	€ 5.046,34
Diksmuide, Klerken – renovatie dakisolatie 32 woningen	€ 59.122,04
Klerken, Perelaarommegangstraat – renovatie schrijnwerk 20 woningen	€ 266.460,22
Torhout, Amazonestraat – renovatie dakisolatie 45 woningen	€ 95.699,35
Torhout, Ravenhofstraat – vervangen lift	€ 4.053,50
Poperinge, Laurierweg – renovatie dakisolatie 26 woningen	€ 31.708,50

### 9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde koopwoningen bedraagt € 3.114.763,45 (€ 749.675,82 vorig jaar) en heeft betrekking op 18 projecten, goed voor 155 woongelegenheden.

Torhout, Amazonestraat fase II – 6 koopwoningen	€ 5.393,76
Wielsbeke, Molenstraat – 7 koopwoningen	€ 11.418,52
Hooglede, Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 6.684,54
Roeselare, Collievijverpark – 7 koopwoningen	€ 14.445,00
Roeselare, Sint-Elooisplein – 8 koopwoningen	€ 895.595,77
Oostvleteren, Woestenstraat – 10 koopwoningen	€ 988.358,45
Poperinge, Proones – 7 koopwoningen	€ 970.857,66

Diksmuide, Lange Veldstraat – 5 koopwoningen	€ 23.802,43
Poelkapelle, Schiethoek fase I – 9 koopwoningen	€ 9.793,34
Ooigem, Bavikhoofsestraat – 4 koopappartementen	€ 21.201,37
Zonnebeke, Roeselarestraat – 6 koopwoningen	€ 91.989,26
Roeselare, Grote Bassinstraat – 6 koopwoningen	€ 8.966,84
Oudenburg, Narcissenstraat – 7 koopwoningen	€ 2.532,28
Langemark, Wilgenlaan fase II – 8 koopwoningen	€ 41.484,70
Diksmuide, Lange Veldstraat – 3 koopwoningen	€ 45,07
Roeselare, Honzebroekstraat – 15 koopwoningen	€ 10.383,70
Moorslede, Gentsestraat fase II – 6 koopwoningen	€ 11.700,76
Hooglede, Diksmuidsesteenweg – 9 koopwoningen	€ 110,00

#### 9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

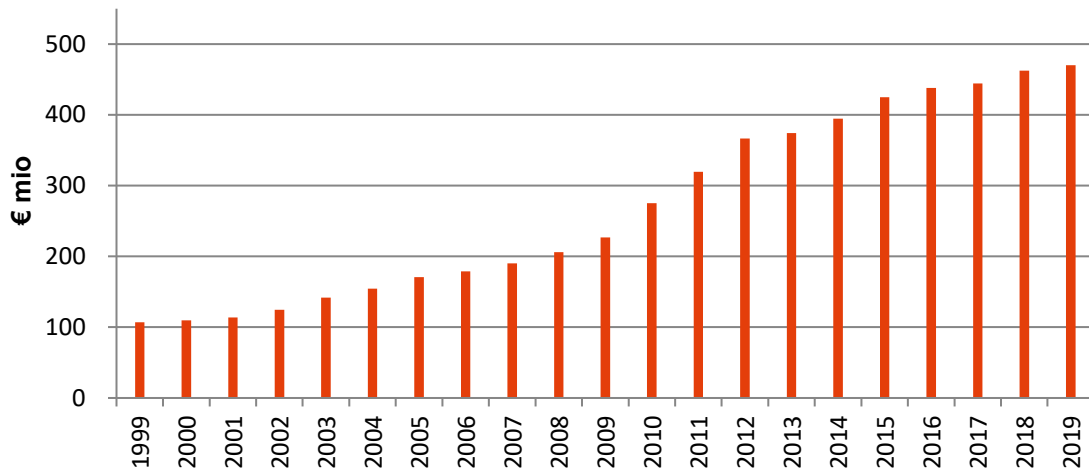
De boekwaarde van de afgewerkte, nog niet verkochte koopwoningen (8 in totaal) bedraagt € 1.016.703,79 (€ 4.892.221,17 vorig jaar)

Gits, Lijsterbesse – 11 koopappartementen (8 v/d 11) € 1.016.703,79

## 9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1999- 2019

jaar	balanstotaal
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
2018	€ 462 486 547,57
2019	€ 470 100 329,65

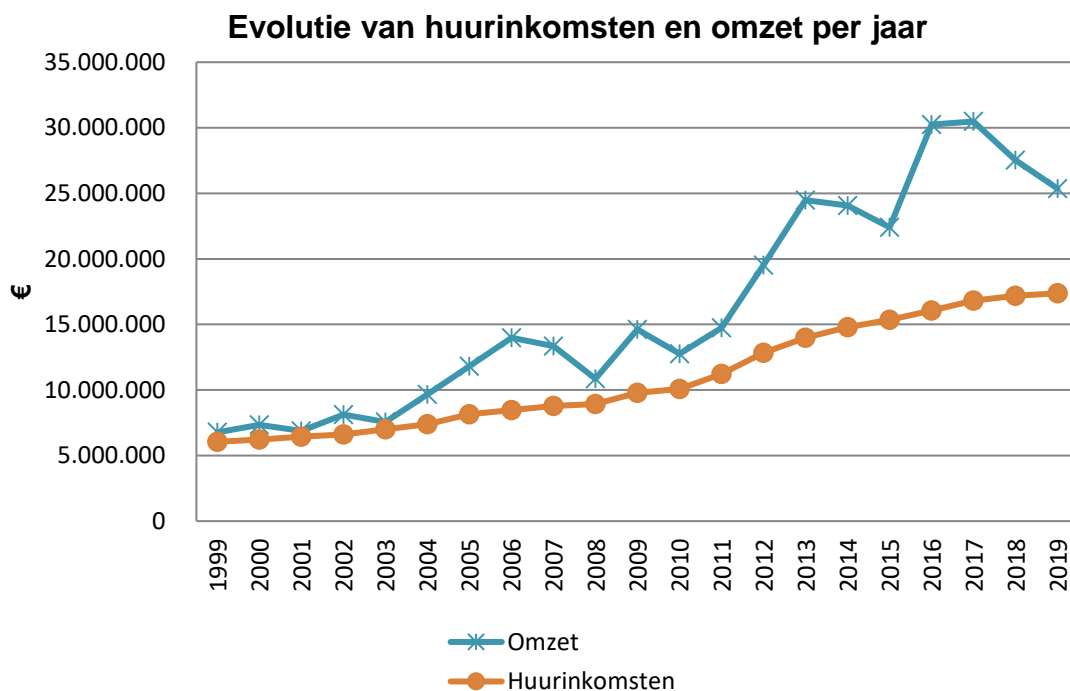
## Evolutie balanstotaal



### 9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1999-2019

#### Evolutie huurinkomsten en omzet

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
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
2018	€ 27 546 626,45	€ 17 186 215,83
2019	€ 25 373 041,40	€ 17 377 552,03



## 9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2019

Het resultaat van het boekjaar 2019 bedraagt € 3.733.068,44 . Net als vorige jaren heeft de jaarrekening van De Mandel een positief boekhoudkundig resultaat.

Jaar	Euro
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
2017	€ 1.146.953,61
2018	€ 1.892.923,44

2019	€ 3.733.068,44
------	----------------

## 9.4.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2018	2019	2019 tov 2018
<b>UITGAVEN</b>			
Handelsgoederen (60)	€7.743.731,44	€4.965.992,13	-€ 2.777.739,31
Diensten en diverse goederen (61)	€3.505.120,49	€3.337.008,76	-€ 168.111,73
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€2.836.781,12	€3.046.672,98	€ 209.891,86
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€11.630.599,27	€11.795.350,99	€ 164.751,72
Andere bedrijfskosten (64)	€1.843.345,38	€1.958.342,26	€ 114.996,88
Financiële kosten (65)	€5.241.246,74	€5.472.167,56	€ 230.920,82
Uitzonderlijke kosten (66)	€220.496,51	€117.591,45	-€ 102.905,06
<b>INKOMSTEN</b>			
Omzet (70)	€27.546.626,45	€25.373.041,40	-€ 2.173.585,05
Geactiveerde interne productie (72)	€209.885,85	€237.852,36	€ 27.966,51
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€2.308.116,44	€3.127.347,58	€ 819.231,14
Financiële opbrengsten (75)	€3.666.495,39	€4.399.530,06	€ 733.034,67
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€4.254.984,82	€3.901.883,64	-€ 353.101,18

### 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 2019 verkocht De Mandel 29 (+ 1 wederingekochte) sociale koopwoningen tegenover 41 (+2 wederingekochte) in 2018

### 9.4.1.2 DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN

Dit onderdeel van de uitgaven bevat kantoor en administratiekosten, onderhoud en herstellingen, verbruikskosten water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten, kosten van akten en gerechtskosten, beheersvergoeding en zitpenningen.

Er is o.a. een stijging in de rubrieken drukwerk, aanwervingskosten, verzekeringskosten, gerechtskosten, uitzendkrachten.

Daarnaast is o.a. een daling in de verbruikskosten gas en elektriciteit, beheersvergoeding en zitpenningen bestuurders.

### 9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

In 2019 werd één nieuwe arbeidsovereenkomst afgesloten. Samen met het nieuwe loonbeleid zorgt dit voor een kleine toename van de personeelskosten

#### **9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN**

Stijging door toename van onze materiële vaste activa. In 2019 werden ongeveer 50 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 30 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, goed voor 95.000 euro. Er werd een terugname gedaan van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van 113.000 euro.

Aangezien de voorziening momenteel groot genoeg is, werd beslist om voor 2020 geen extra voorziening voor groot onderhoud op te nemen in de boekhouding.

#### **9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN**

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Een stijging in 2019 door de toename van ons patrimonium. Verder werd een minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (111.968 euro).

#### **9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN**

De intresten verbonden aan schulden stegen met 224.000 euro en er werden enkel nog intercalaire intresten geactiveerd voor koopprojecten.

#### **9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN**

In 2019 werden 108.000 euro uitzonderlijke afschrijvingen geboekt.

#### **9.4.1.8 OMZET**

Er is een stijging van de huuropbrengsten in 2019 van ongeveer 191.000 euro. Daartegenover staat een daling van de verkoopopbrengsten. In 2019 verkocht De Mandel 30 koopwoningen tegenover 43 in 2018. Vandaar de daling van de verkoopopbrengsten met 2.690.000 euro.

#### **9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE**

Lichte stijging door toename van de toezichtskosten.

#### **9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

Deze categorie omvat o.a. bedrijfssubsidies (gewestelijke sociale correctie), premies isolatie, dubbel glas en cv-ketels (stijging), vergoeding leningen VMSW (stijging), recuperatie van kosten (daling), vergoeding voortijdige verkopen (stijging), schadevergoeding verzekeringsmaatschappijen (stijging), regularisatie onroerende voorheffing (daling).

#### **9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

Stijging van ongeveer 730.000 euro. Voor een deel te wijten aan een daling van de intresten op de rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 20.000 euro. Daartegenover staat er een stijging van de interestsubsidies van 700.000 euro.

Er werd ook een meerwaarde op realisatie vlottende activa geboekt van 60.000 euro.

#### 9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

Daling van 350.000 euro. In de loop van 2019 werden 32 huurwoningen verkocht (25 openbaar en 7 aan zittende huurder) tegenover 39 huurwoningen in 2018. Dit verklaart grotendeels de daling van de uitzonderlijke opbrengsten. Daarnaast werd een dadingsovereenkomst afgesloten met een aannemer voor 200.000 euro

## 9.5 BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT

---

### 9.5.1 ONDERHOUDS- EN RENOVATIEPLANNING

In 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 € 90.000 / woning. Hierdoor komen er jaarlijks minimum € 900.000 eigen middelen vrij (½ van € 1.800.000) 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.

In eerste instantie blijft de onderhouds- en renovatieplanning de nadruk leggen 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. Na het uitvoeren van de drie ERP 2020-pijlers, wordt de klemtoon gelegd op de uitgebreide renovaties nl., het renoveren van platte daken, CV-ketels, ventilatie, ... . Bijgevolg zullen er steeds budgetten nodig zijn voor renovatie en onderhoud om het verval van het bestaand patrimonium tegen te gaan.

Gezien de financiële en administratieve impact was 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, voldoen niet aan de normen. De woningen onder prioriteit 3 en 4 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.

### 9.5.2 DOORLOOPTIJD PROJECTEN

De doorlooptijd van een aantal projecten sleept soms lang 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. Sindsdien is er een betere samenwerking met de VMSW.

Verder trad op 1 juni 2016 het laatste luik van het Onroerendergoeddecreet in werking, waardoor in bepaalde gevallen de aanvrager van een omgevingsvergunning 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. De gronden worden aangekocht met een lening waarop marktconforme intresten moeten betaald worden. Hoe langer het duurt om het project te bestellen, hoe hoger deze kosten oplopen.

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

### 9.5.3 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 bovendien beslist dat de bouw van koopwoningen niet langer wordt ondersteund via subsidies.

Nieuwe projecten worden door het wegvallen van de subsidies veel duurder, en de verkoopprijzen bijgevolg hoger, wat de verkoopbaarheid ervan in het gedrang brengt. Hierdoor is het aandeel koopwoningen verlaagd en worden de woningen minder rendabel verkocht.

De Vlaamse Regering voorziet wel de mogelijkheid om infrastructuursubsidies (SSI) te verstrekken voor het gedeelte koopwoningen binnen een 'gemengd' sociaal woonproject (20% koop – 80% huur).

## 9.6 CORPORATE GOVERNANCE

---

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance ( transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid ).

In 2019 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 52.996,00 (tegenover € 58.583,80 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 4.148,38 (tegenover € 4.854,05 vorig jaar).

Artikel 13 van het BVR Beheer van 16/05/2014 bepaalt daarnaast onder meer dat de SHM het volledige bezoldigingspakket van de directeur bekendmaakt door het op transparante, maar niet nominatieve wijze op te nemen in het jaarverslag en openbaar te maken op de website van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Het bezoldigingspakket omvat de salarisschaal met vermelding van de daarmee overeenkomende geldelijke minima en maxima, de eventuele managementtoelage, het beschikken over een dienstwagen en een groepsverzekering en wordt hieronder weergegeven:

Salarisschaal A286	Minimum 45.530 euro	Maximum 60.530 euro
Managementtoelage	Neen	
Dienstwagen	Neen	
Groepsverzekering	Ja – Type vaste lasten	Bijdrage werkgever: ja Bijdrage werknemer: neen





# VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB



# UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 28 APRIL 2020

### 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 2019 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 2019 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 2019 werd een bedrag van € 3.337.008,76 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 3.046.672,98

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenaabeele  
Directeur





# BIJLAGEN





## **BIJLAGEN:**

### **10.1      VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP**

---



