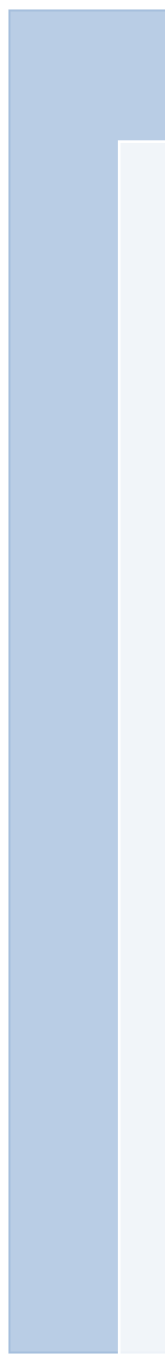


INHOUDSTAFEL



INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
0. AFKORTINGEN	15
I. DE MANDEL: WEGWIJS	19
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 2020.....	21
1.3.1 Directiecomité op 31 december 2020.....	21
1.3.2 Leden raad van bestuur op 31 december 2020	22
1.4 AANDEELHOUDERS	23
1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....	26
1.5.1 In vennootschappen.....	26
1.5.1.1 Aster	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.....	26
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
2 BOUWACTIVITEITEN	31
2.1 IMPACT VAN CORONA	31
2.2 OPLEVERINGEN	31
2.2.1 Definitieve opleveringen	31
2.2.1.1 Klerken (Houthulst), Sint-Laurentiusstraat - 6 huurwoningen (nieuwbouw).....	31
2.2.1.2 Emelgem (Izegem), Prinsessestraat / Kouterweg - 8 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw)	31
2.2.1.3 Poperinge, Burgemeester Mahieuplein - 12 huurwoningen (nieuwbouw)	31
2.2.1.4 Roeselare, Sparstraat - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....	32
2.2.1.5 Langemark (Langemark-Poelkapelle), Wilgenlaan / Eikenlaan - 8 huurwoningen (sloop).....	32
2.2.1.6 Zonnebeke, Roeselarestreet (sloop).....	32
2.2.1.7 Poperinge, Henri Permekeplein - 6 huurwoningen, 4 huurappartementen (nieuwbouw).....	32
2.2.1.8 Poperinge, Henri Permekeplein - 7 huurwoningen (nieuwbouw)	32
2.2.1.9 Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat - 28 koopwoningen (nieuwbouw).....	32
2.2.1.10 Gits (Hooglede), Kruiskalsijdestraat - 14 huurappartementen, 11 koopappartementen (nieuwbouw)	32
2.2.1.11 Lichtervelde, Statiestraat - 5 huurappartementen (nieuwbouw)	32
2.2.1.12 Moorslede, Passendaalsestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw)	33
2.2.1.13 Ardoorie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw)	33
2.2.2 Voorlopige opleveringen.....	33
2.2.2.1 Poperinge, Bommelbilk - 18 huurappartementen, 7 koopwoningen, 21 garages (nieuwbouw).....	33
2.2.2.2 Oudenburg, Bellerochelaan / Ettelgemsestraat - 4 huurwoningen, 34 huurappartementen	34
2.2.2.3 Roeselare, Sint-Elooisplein / Kasteelstraat - 62 huurappartementen, 8 koopwoningen (vervangingsbouw).....	34
2.2.2.4 Zonnebeke, Ieperstraat - 11 huurappartementen, 11 garages (nieuwbouw).....	34
2.2.2.5 Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 7 huurwoningen (vervangingsbouw).....	34
2.2.2.6 Oostvleteren (Vleteren), Woestenstraat / Edmond Devlostraat - 10 huurwoningen, 10 koopwoningen, 10 garages (nieuwbouw)	34
2.2.2.7 Roeselare, Grote-Bassinstraat / Kattenstraat - 26 huurwoningen (sloop).....	35

2.2.2.8	Koekelare, Tuinwijk / insteekweg - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....	35
2.2.2.9	Ardoorie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw)	35
2.2.2.10	Moorslede, Gentsestraat - 6 koopwoningen (nieuwbouw).....	35
2.2.2.11	Hooglede, Klauwaertstraat / Kerelstraat / Knepenstraat - 9 huurwoningen (vervangingsbouw).....	36
2.2.3	Opleveringen Infrastructuur	36
2.3	BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2020	36
2.3.1	Diksmuide, Galopstraat - 22 huurappartementen, 18 garages (nieuwbouw).....	36
2.3.2	Diksmuide, Hippodroomstraat / Jozef Vanden Weghestraat - 16 huurwoningen	37
	(nieuwbouw)	37
2.3.3	Diksmuide, Schependomstraat / Lange Veldstraat - 11 huurwoningen, 15	37
	huurappartementen, 5 koopwoningen (vervangingsbouw)	37
2.3.4	Koekelare, Sterrestraat - 6 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	38
2.3.5	Langemark (Langemark-Poelkapelle), Wilgenlaan / Eikenlaan - 14 huurwoningen	39
	(vervangingsbouw)	39
2.3.6	Ledegem, Cardijnlaan / Oostlaan - 10 huurwoningen (vervangingsbouw)	39
2.3.7	Ooigem (Wielsbeke), Bavikhoofsestraat - 4 koopappartementen (nieuwbouw).....	40
2.3.8	Poperinge, Bloemenstraat/Klaverweg - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....	41
2.3.9	Roeselare, Kapelleweg / Kwarteldreef / Schaaphofweg / Torteldreef - 20.....	41
	huurwoningen (vervangingsbouw).....	41
2.3.10	Torhout, Pastoriestraat - 5 huurwoningen, 25 huurappartementen (nieuwbouw)	42
2.3.11	Zonnebeke, Roeselarestraat - 6 koopwoningen (vervangingsbouw).....	42
2.3.12	Faillissement Verhelst.....	43
2.4	AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN.....	43
2.4.1	Ichtegem, Engelstraat - 15 huurappartementen (vervangingsbouw).....	43
2.4.2	Koekelare, Sterrestraat - 6 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....	44
2.4.3	Oudenburg, Narcissenstraat / Violierenstraat / Madeliefjesstraat - 9 koopwoningen (vervangingsbouw).....	44
2.4.4	Roeselare, Diswegel / Kwarteldreef - 14 huurwoningen, 14 garages (vervangingsbouw).....	44
2.4.5	Torhout, Komeetstraat / Sterstraat - 17 huurwoningen (vervangingsbouw)	44
2.4.6	Zonnebeke, Roeselarestraat - 6 koopwoningen (vervangingsbouw).....	44
2.5	PROJECTEN IN VOORBEREIDING	45
2.5.1	Ardoorie, Rozenstraat.....	45
2.5.2	Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....	45
2.5.3	Boezinge, Hoge Weide (fase 1)	45
2.5.4	Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2)	46
2.5.5	Diksmuide, Bolderstraat/Finnentropstraat (fase 2).....	46
2.5.6	Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....	46
2.5.7	Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....	47
2.5.8	Handzame, Lindenlaan	48
2.5.9	Handzame, Elflijnenlaan/Korenbloemlaan.....	48
2.5.10	Hooglede (Sleihage), Diksmuidsesteenweg.....	48
2.5.11	Hooglede, Kleine Stadenstraat.....	49
2.5.12	Ichtegem, Engelstraat 17-19.....	50
2.5.13	Ichtegem, Engelstraat 66.....	50
2.5.14	Koekelare, Sterrestraat.....	50
2.5.15	Kortemark, Ichtegemstraat	51

2.5.16	Langemark, Poelkapellestraat 38-40.....	51
2.5.17	Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....	52
2.5.18	Langemark, Wilgenlaan / Berkenlaan.....	52
2.5.19	Ledegem, Cardijnlaan / Oostlaan.....	52
2.5.20	Lichtervelde, Cardynlaan / Pastoor Denyslaan.....	53
2.5.21	Lichtervelde, Stegenakker.....	53
2.5.22	Merkem, Stationsstraat.....	54
2.5.23	Meulebeke, Mandellaan / Gezellelaan.....	54
2.5.24	Moorslede, Dr. Vander Stichelelaan.....	54
2.5.25	Oost-Vleteren, H. Deberghstraat.....	55
2.5.26	Oudenburg, Narcissen-, Violieren- en Madeliefjesstraat.....	55
2.5.27	Poelkapelle, Schiethoek – fase I en 2.....	55
2.5.28	Poelkapelle, Tuinwijk.....	56
2.5.29	Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg.....	56
2.5.30	Poperinge, Masterplan Bellewijk.....	57
2.5.31	Poperinge, Sint-Michielscomplex.....	58
2.5.32	Roeselare, Ardooisesteenweg/ Koorstraat – Dumont Wyckhuys (fase 3).....	58
2.5.33	Roeselare, Grote Bassinstraat / Kattenstraat.....	59
2.5.34	Roeselare, Honzebrouckstraat/Gitsestraat.....	60
2.5.35	Roeselare, Kapelleweg, Kwarteldreef, Schaaphofweg en Torteldreef (Beekkwartier fase I).....	61
2.5.36	Roeselare, Diswegel, Kwarteldreef (Beekkwartier fase 2).....	61
2.5.37	Roeselare, Vissersstraat.....	61
2.5.38	Rumbeke, Ange Angillisstraat, Mgr. De Haernestraat, Jozef Delbaerestraat.....	61
2.5.39	Rumbeke, Koerswijk.....	62
2.5.40	Rumbeke, Wervikhove.....	62
2.5.41	Torhout (Wijnendale), Camiel Meysmansstraat.....	63
2.5.42	Torhout, Blekerij Site.....	63
2.5.43	Torhout, Komeetstraat / Sterstraat.....	63
2.5.44	Torhout, Pastoriestraat.....	64
2.5.45	Woumen, Iepersteenweg / Steenmolenbeekwegel.....	65
2.5.46	Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne).....	65
2.5.47	Zonnebeke, Wallegemsgoed.....	66
2.6	GRONDEN.....	66
2.6.1	Verwerving van gronden.....	66
2.6.1.1	Ardooie, Brugstraat 22.....	66
2.6.1.2	Ardooie, Roeselarestraat/Sprietstraat.....	66
2.6.1.3	Diksmuide, Tuinwijk – fase I en II.....	67
2.6.1.4	Handzame/Edewalle (Kortemark), Pastoor D. Vanhautestraat.....	67
2.6.1.5	Ichtegem, Engelstraat 17 en 19.....	67
2.6.1.6	Ichtegem, Huize Zonnevreugd.....	68
2.6.1.7	Kortemark, Handzamestraat 131.....	68
2.6.1.8	Poperinge, Burgemeester Mahieuplein.....	68
2.6.1.9	Roeselare, Rondekomstraat – Woningen Roeselarese Woning cv.....	68
2.6.1.10	Torhout, Boudewijn Hapkenstraat 7.....	69
2.6.1.11	Torhout (Wijnendale), Camiel Meysmansstraat.....	69
2.6.1.12	Zarren, Stadenstraat.Barisdamstraat.....	70
2.6.1.13	Zarren, Staatsbaan 251.....	70
2.6.2	Niet weerhouden verwervingsdossiers.....	70
2.6.2.1	Wakken, Mandelstraat 10-12-14-16-18.....	70

2.6.3	Verwervingsdossiers in voorbereiding.....	70
2.6.4	Verkoop van onroerende goederen.....	71
2.6.4.1	Woumen, Iepersteenweg en Sint-Pietersstraat – verkoop spie tuingrond.....	71
2.6.5	Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel.....	71
2.6.5.1	Verkoop grond voor een nieuwe elektriciteitscabine, gelegen Lichtervelde, Felix Timmermanslaan.....	71
2.6.6	Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein.....	71
2.6.6.1	Ardoorie, Eekhoutstraat.....	72
2.6.6.2	Dadizele (Moorslede), Kapelleveld.....	72
2.6.6.3	Emelgem, Prinsessestraat.....	72
2.6.6.4	Gits, Kruiskalsijdestraat.....	72
2.6.6.5	Meulebeke, Kasteelstraat - Zeveneiken.....	72
2.6.6.6	Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg - Verffabriek.....	73
2.6.6.7	Roeselare, Wortelstraat.....	73
2.6.6.8	Rumbeke, Zeger maelfaitstraat.....	73
2.6.6.9	Watou, Douvieweg.....	73
2.6.6.10	Zonnebeke, Langemarkstraat en Albertstraat.....	73
2.6.7	Ruiling van goederen.....	74
2.6.7.1	Diksmuide, Finnentropstraat en Boldersstraat.....	74
2.6.7.2	Ichtegem, Engelstraat 19.....	74
2.6.7.3	Lichtervelde, Statiestraat.....	74
2.6.7.4	Oost-Vleteren, Hendrik Deberghstraat.....	74
2.6.7.5	Roeselare, Honzebroekstraat.....	74
2.6.7.6	Torhout, Komeetstraat en Sterstraat.....	75
2.6.7.7	Woumen, Tuingrond langs de Iepersteenweg en Sint-Pietersstraat.....	75
2.6.7.8	Zonnebeke, Langemarkstraat en IJzerweg.....	75
2.6.8	Inventarisatie van restgronden.....	75
2.6.9	Inventarisatie van projectgrond en grondreserve.....	76
3	GEBOUWENBEHEER.....	81
3.1	ALGEMEEN.....	81
3.1.1	Wijzigend patrimonium.....	81
3.1.2	Impact van corona.....	81
3.1.3	Energiewijk 2050.....	81
3.1.3.1	Algemene voorstelling Energiewijk 2050.....	82
3.1.3.2	Gerealiseerd in 2020.....	83
3.2	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN.....	83
3.2.1	De opleiding.....	83
3.2.2	Dagelijks onderhoud en herstellingen.....	83
3.2.3	Het preventief onderhoud en herstellingen.....	84
3.2.3.1	Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....	84
3.2.3.1.1	Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen.....	84
3.2.3.2	Vervangen van cv-ketels.....	85
3.2.3.3	Onderhoud Liften.....	85
3.2.3.4	Onderhoudsschilderwerken.....	85
3.2.3.5	Groenonderhoud.....	86
3.2.3.6	Onderhoud gemene delen van appartementen.....	86
3.2.3.6.1	Nieuwe aanpak terugkerende opdrachten.....	86
3.2.3.6.2	Poetsen van de gemene delen.....	87
3.2.3.6.3	Relighting.....	88
3.2.4	Onderhoud en herstellingen ten gevolge van verhuis.....	88
3.2.5	Planmatig onderhoud en herstellingen.....	89
3.2.5.1	Renovatie huishoudelijke elektrische installaties.....	90
3.2.5.2	Vervangen cv-installaties bij 27 wooneenheden.....	90
3.2.5.3	Vervangen cv-installaties op leeftijd.....	90
3.2.5.4	Vervangen cv-installaties bij 50 wooneenheden.....	90
3.2.5.5	Vervangen van schrijnwerk te Lichtervelde.....	91

3.3	BEHEER VAN DE MELDINGEN EN WERKOPDRACHTEN.....	91
3.3.1	De melding.....	91
3.3.1.1	Numerieke voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2020 zonder de planmatige werkopdrachten	91
3.3.1.2	Grafische voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2020 zonder de planmatige werkopdrachten	92
3.3.2	De werkopdracht.....	92
3.3.2.1	Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2020 zonder de planmatige werkopdrachten	93
3.3.2.2	Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand, zonder de planmatige, in 2018	93
3.3.3	Werkopdrachten in eigen beheer	93
3.3.4	Werkopdrachten per aannemer	94
3.3.5	Bestelbon	94
3.4	VEILIGHEID	95
3.4.1	Brandveiligheid.....	95
3.4.1.1	Plaatsen en onderhouden van rookmelders in de huurwoningen.....	95
3.4.1.2	Brandmeldcentrales	95
3.4.1.3	Brandblustoestellen en haspels.....	95
3.4.1.4	Signalisatie en evacuatieplannen	95
3.4.2	Keuringen en nazichten.....	95
3.4.2.1	Periodieke keuring liften.....	95
3.4.2.2	Raamovereenkomst voor de periodieke keuring van huishoudelijke elektrische installaties	96
3.5	VERANDERINGSWERKEN	96
3.6	VERZEKERINGEN.....	96
3.6.1	Aantal schadedossiers 2020.....	96
3.6.2	Meest voorkomende schadegevallen	97
3.7	DATABEHEER	98
3.7.1	Algemeen.....	98
3.7.2	Oorsprong en definitie woningkenmerken	98
3.7.3	Verzamelen en leveren van de gegevens.....	99
3.7.4	Huurschatter.....	99
3.7.5	Bijhouden van de gegevens	99
3.7.6	Energiecorrectie.....	100
4	KREDIETVERLENING	103
4.1	SOCIALE LENINGEN	103
4.1.1	Algemeen.....	103
4.1.2	FSMA – erkenning als kredietbemiddelaar/verbonden agent.....	103
4.2	INDIVIDUELE VERRICHTINGEN	103
4.2.1	Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1990 tot en met 2020	105
4.2.2	Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag.....	105
4.2.3	Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1990 tot en met 2020	107
4.2.4	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen.....	108
4.3	GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)	108
4.3.1	koopwoningen Gits.....	108
4.3.2	koopwoningen Oostvleteren.....	108
4.3.3	koopwoningen Poperinge	108
4.3.4	Koopwoningen Roeselare.....	108

4.3.5	Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen).....	108
5	VERKOOP	111
5.1	VERKOOP KOOPWONINGEN.....	111
5.1.1	Impact van corona.....	111
5.1.2	Verkoop sociale koopwoningen.....	111
5.1.3	Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen.....	111
5.1.3.1	Gits – Kruiskalsijdestraat – 11 koopappartementen en 6 carports.....	111
5.1.3.2	Roeselare – Sint-Elooisplein – Kasteelstraat – 8 koopwoningen.....	112
5.1.3.3	Poperinge – Bommelbilk – 7 koopwoningen.....	112
5.1.3.4	Oostvleteren – Edmond Devloostraat – 10 koopwoningen.....	113
5.1.4	Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1990 (zwarte velden zijn HMWV-woningen).....	114
5.1.5	Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers.....	116
5.2	VERKOOP VAN HUURWONINGEN.....	118
5.2.1	Detail verkoop huurwoningen.....	118
5.2.2	Evolutie van de verkopen sinds 2003 (per gemeente).....	119
5.3	WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE.....	120
6	VERHURING	125
6.1	HET PATRIMONIUM.....	125
6.1.1	Evolutie van woningen en appartementen in aantal.....	125
6.1.2	Evolutie van woningen volgens type.....	125
6.1.3	Evolutie van appartementen volgens type.....	126
6.2	SOCIALE VERHURING.....	127
6.2.1	de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit sociale huur.....	127
6.2.2	Impact van corona.....	127
6.2.3	Woningen in beheer.....	128
6.2.4	De huurprijsberekening 2021.....	128
6.2.5	De inkomens van de huurders.....	131
6.2.6	Huurachterstallen.....	133
6.2.6.1	Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders.....	133
6.2.6.2	Aanpak 2020.....	133
6.2.6.3	Collectieve en boedelschuld.....	134
6.2.6.4	Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen- evolutie ten opzichte van de te betalen huur.....	134
6.2.6.5	Uithuiszetting.....	137
6.2.6.5.1	Uithuiszetting op basis van art. 98 §3 ° Vlaamse wooncode.....	138
6.2.6.5.2	Uithuiszetting door ontbinding van de huurovereenkomst door de Vrederechter.....	139
6.2.6.5.3	Ontbinding van rechtswege op basis van artikel 6.35 Vlaamse Codex wonen.....	140
6.2.6.5.3.1	Ontbinding van rechtswege door overlijden van de laatste huurder.....	140
6.2.6.5.3.2	Ontbinding van rechtswege door overlijden van laatste huurder waar een bijwoner overblijft.....	140
6.2.6.6	Samenwerkingsverbanden.....	140
6.3	VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....	141
6.3.1	overeenkomsten waarbij de huurprijs overeengekomen is tussen verhuurder en huurder.....	141
6.3.2	overeenkomsten waarbij de huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder.....	142
6.4	HANDELSHUUR EN GEMEEN RECHT.....	142
6.5	ANDERE DAN SOCIALE VERHURING.....	142
6.6	LEEGSTAND.....	143
6.6.1	Vroeger verhuurde woningen/appartementen die op 31 december 2020 tijdelijk leegstaan.....	143

6.6.2	Handelsruimtes die op 31 december 2020 tijdelijk leegstaan	143
6.6.3	Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....	143
6.6.4	Onverhuurbare woningen te slopen en te herbouwen	144
6.6.5	Woningen/appartementen voor het eerst verhuurbaar en die op 31 december 2020 nog niet verhuurd zijn	145
6.7	PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK	145
6.8	DIVERSE STATISTIEKEN	145
6.8.1	Aantal vrijgekomen woningen sedert 2010 (Inerne mutaties niet inbegrepen)	145
6.8.2	Toewijzing van vrijgekomen bestaande en voor het eerst verhuurbare woningen	145
6.8.2.1	Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en voor het eerst verhuurbare woningen)	146
6.8.2.2	Evolutie van het aantal toewijzingen van vrijgekomen en nieuwe woningen.....	147
6.8.3	Bezetting van de woningen	148
6.8.3.1	Bezetting volgens gezinsgrootte.....	148
6.8.3.2	Bezetting volgens gezinstype.....	148
6.8.4	Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW	149
6.8.5	Huurwaarborgen – afbetalingsplan bij De Mandel	149
6.9	KANDIDAAT – HUURDERS	149
6.9.1	Inschrijvingsvoorwaarden.....	149
6.9.2	Inschrijvingen.....	150
6.9.2.1	Nieuwe inschrijving kandidaat-huurders 2020	150
6.9.3	Tweejaarlijkse actualisatie	151
7	SOCIALE ZAKEN.....	155
7.1	KLACHTENBEHANDELING	155
7.1.1	Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet)	155
7.1.1.1	Aard van de klachten.....	155
7.1.1.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname	156
7.1.2	Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...)	157
7.1.2.1	Aantal brieven en huisbezoeken ikv klachtenbehandeling	158
7.1.2.2	Melding van klachten volgens wijze van contactname.....	158
7.1.2.3	Meldingen huurfraude	159
7.1.2.4	Meldingen over hinder	159
7.1.2.5	Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting	159
7.1.3	Uithuiszettingsprocedures.....	162
7.2	VERSNELDE TOEWIJZING	163
7.2.1	Toewijzing via het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen	163
7.2.2	Versnelde toewijzing voor specifieke doelgroepen buiten regio proef-wonen.....	163
7.3	BEWONERSPARTICIPATIE EN -COMMUNICATIE.....	164
7.3.1	Huurdersadviesraad	164
7.3.1.1	Advies 2020.....	164
7.3.1.2	Groepsaankoop groene energie.....	164
7.3.1.3	Bijeenkomsten 2020	165
7.3.1.4	Leden 2020.....	165
7.3.2	Samenlevingsopbouw	165
7.3.3	Meldpunten	166
7.3.3.1	Werking.....	166
7.3.3.2	Actieve Meldpunten.....	166
7.3.4	Impact van corona	167

7.3.5	Bevragingen in 2020.....	168
7.3.5.1	Algemene tevredenheidsmeting.....	169
7.3.5.1.1	Hof ter Bloemmolens Diksmuide.....	169
7.3.5.1.2	Sint-Elooisplein Roeselare.....	169
7.3.5.1.3	Kerkplein Beselare.....	169
7.3.5.1.4	Karel Van Manderstraat Meulebeke.....	169
7.3.5.2	Bevragingen van huurders die verplicht muteerden.....	169
7.3.5.3	Tevredenheidsmeting rond mobiliteit.....	170
7.3.6	Het informatiebeleid.....	170
7.3.7	Bijeenkomsten bij VIVAS.....	170
8	ORGANISATIE.....	173
8.1	PERSONEEL.....	173
8.1.1	Evolutie in 2020.....	173
8.1.1.1	Beëindiging arbeidsovereenkomsten.....	173
8.1.1.2	Nieuwe arbeidsovereenkomsten.....	173
8.1.1.3	Uitzendkrachten/ Tijdelijke contracten.....	173
8.1.2	Personeelssamenstelling op 31 december 2020.....	174
8.1.3	Evolutie personeelsbezetting.....	176
8.1.4	Organogram op 31 december 2020.....	177
8.2	EINDRAPPORT GLOBAAL TOEZICHT.....	178
8.3	IMPACT VAN CORONA.....	179
8.4	RAAD VAN BESTUUR.....	179
8.5	DIRECTIECOMITÉ.....	180
8.6	WAGENPARK.....	180
8.6.1	Aankoop wagens.....	180
8.6.2	Verzekering wagens.....	180
8.7	ICT.....	180
8.7.1	Algemeen.....	180
8.7.2	Vernieuwen servers en beveiliging + onderhoudscontract.....	181
8.7.3	Uitrol laptops.....	181
8.7.4	Vernieuwen telefooncentrale.....	181
8.7.5	Software.....	181
8.8	BEREIKBAARHEID.....	182
8.8.1	Loketfunctie.....	182
8.8.2	Zitdagen.....	182
9	FINANCIEEL.....	185
9.1	ONROEREND PATRIMONIUM.....	185
9.1.1	Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2019 en 31.12.2020.....	185
9.1.2	Woningen in opbouw.....	185
9.1.3	Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw).....	185
9.1.4	Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt).....	186
9.2	EVOLUTIE BALANSTOTAAL 2000-2020.....	186
9.3	EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 2000-2020.....	187
9.4	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2020.....	188
9.4.1	Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken.....	189
9.4.1.1	handelsgoederen.....	189

9.4.1.2	diensten en diverse goederen	189
9.4.1.3	bezoldigingen en sociale lasten	189
9.4.1.4	afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	189
9.4.1.5	andere bedrijfskosten	190
9.4.1.6	financiële kosten	190
9.4.1.7	uitzonderlijke kosten	190
9.4.1.8	omzet	190
9.4.1.9	geactiveerde interne productie	190
9.4.1.10	andere bedrijfsopbrengsten	190
9.4.1.11	financiële opbrengsten	190
9.4.1.12	uitzonderlijke opbrengsten	190
9.5	BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP GECONFRONTEERD WORDT	191
9.5.1	<i>Onderhouds- en renovatieplanning</i>	191
9.5.2	<i>Doorlooptijd projecten</i>	191
9.5.3	<i>Verkoop van koopwoningen</i>	191
9.5.4	<i>De woonmaatschappij</i>	192
9.5.5	<i>Impact van corona</i>	192
9.6	CORPORATE GOVERNANCE	192
10	BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK	197
	BIJLAGEN:	201
10.1	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP	201
10.2	JAARREKENING 2020	202



AFKORTINGEN

0. AFKORTINGEN

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

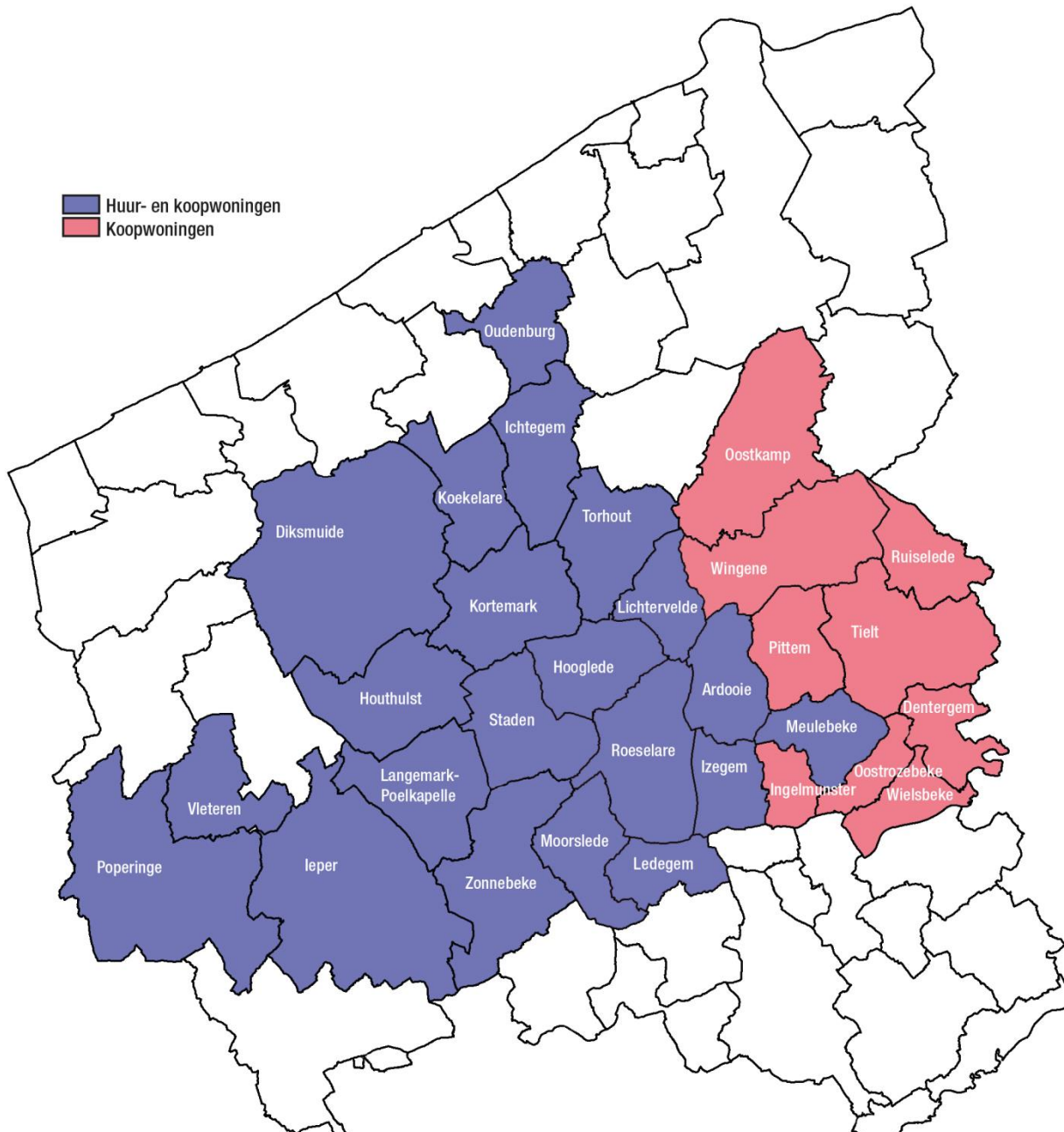
DE MANDEL WEGWIJS



1. DE MANDEL: WEGWIJS

1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

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



Ondernemingsnummer: 0405.553.535

B.T.W. BE 405.553.535

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

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

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

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer I1077);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-310);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 9105I7-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 920519-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200103-1084);
- 27 april 2004 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2004 onder nummer 20040525/076641);
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2005) onder nummer 171794;
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 december 2005 onder nummer 187381 (fusie met HMWV);
- 28 april 2009: vennootschap heeft vorm aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009, onder nummer 09069386;
- 26 april 2011: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig de modelstatuten vastgelegd door de Vlaamse Regering, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 mei 2011, onder nummer 11073344
- 24 april 2012: vennootschap heeft statuten aangepast door toevoeging van realisatie bescheiden woonaanbod en niet- residentiële ruimten aan het doel van de vennootschap, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 12086789
- 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: vennootschap 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 2020

1.3.1 DIRECTIECOMITÉ OP 31 DECEMBER 2020



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 Brill – 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

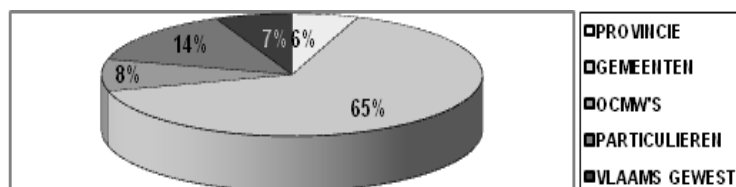
1.4

AANDEELHOUDERS

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

NR	NAAM	AANTAL	TOTAAL
89	OCMW Meulebeke	250	625,00
100	OCMW Staden	2.108	5.270,00
104	OCMW Ledegem	282	705,00
119	OCMW Ardoorie	80	200,00
PARTICULIEREN			
6	BV Accommo	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 Lies	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
222	Vanzielegem Ria	40	100,00
223	Couvreur Stijn	40	100,00
224	Dieryckx Paul	40	100,00
225	Dejaegher Christof	40	100,00
226	Ramboer Karlina	40	100,00
227	Vadromme Loes	40	100,00
228	Vandeputte Greta	40	100,00
		48.531	121.327,50
	VLAAMS GEWEST	3.143	7.857,50
	PROVINCIE	2.703	6.757,50
	GEMEENTEN	31.180	77.950,00
	OCMW'S	4.010	10.025,00
	PARTICULIEREN	7.495	18.737,50
		48.531	121.327,50



1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN

1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN

1.5.1.1 ASTER

Op maandag 26 oktober ondertekenden 40 Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de oprichtingsakte van de coöperatieve vennootschap ASTER, een initiatief van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Ook medeoprichter SHM De Mandel wil actief en structureel bijdragen aan een beter klimaat en de strijd aangaan met energiearmoede. Met een investering van €231 miljoen over 4 jaar in gans Vlaanderen worden via ASTER cv 647 767 zonnepanelen op 58 433 gebouwen geïnstalleerd, goed voor een productie van 207 286 MWh per jaar. SHM De Mandel zal van dit potentieel gebruik maken en startte alvast het project Energiewijk 2050 op.

Door het plaatsen van zonnepanelen kan de sociale huisvestingssector een belangrijke bijdrage leveren aan de Vlaamse energietransitie en de reductie van de CO2 uitstoot. Onze sector wil niet alleen meewerken aan een beter klimaat. We willen ook concreet iets doen aan energiearmoede in Vlaanderen. Solidariteit is daarbij het sleutelwoord. We willen sociale huurders laten besparen op hun energiefactuur en we houden er van om onze huurders op een positieve manier te ondersteunen.

Dankzij Aster cv zien de huurders van zo'n 60 000 sociale huurwoningen in Vlaanderen hun elektriciteitsfactuur dalen. Een welgekomen steun voor deze doelgroep die het financieel sowieso al niet gemakkelijk heeft.

De heer Jurgen Vanlerberghe, lid van de raad van bestuur en van het directiecomité van De Mandel, zetelt ook in het bestuur van Aster cv

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 2020 € 19.654,84

1.5.2.2 VLEM

Als rechtsoptvolger 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 24 sociale huisvestingsmaatschappijen (voornamelijk uit de sector kredietverlening en verkoop) zijn aangesloten. De heer Daniël Vanpoucke, voorzitter van De Mandel, is lid van de raad van bestuur én voorzitter van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedraagt € 500,00.

1.5.2.3 SVK REGIO ROESELARE

De Mandel is lid van het sociaal verhuurkantoor. Deze vereniging omvat de gemeenten Ardooi, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. Mevrouw Ria Vanzieleghem, 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 Brill 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-oudenburg-GISTEL-ICHTEGEM (JOGI)

Naar analogie van de HRI werd in het Noorden van de Provincie eveneens een regionale Woondienst opgericht. De Mandel is sedert mei 2005 aangesloten bij de Woondienst JOGI. 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 2020 € 255,00

1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 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 2020 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats

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

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



BOUWACTIVITEITEN

2 BOUWACTIVITEITEN

2.1 IMPACT VAN CORONA

Naar aanleiding van de coronapandemie werd in België in maart 2020 een lockdown afgekondigd. De nutsmaatschappijen en de meeste grote bouwbedrijven besloten om hun personeel op tijdelijke werkloosheid te zetten. Het regende dan ook brieven met vragen om termijnverlenging en schadevergoeding. Op vele werven werd er echter wel verder gewerkt door onderaannemers met een kleine personeelsbezetting en door de arbeiders meer te spreiden zodat de coronamaatregelen konden gerespecteerd worden. Door in dialoog te gaan werden in 2020 geen effectieve schadeclaims ontvangen, de verloren tijd werd wel gecompenseerd met extra termijn. Tot op heden zijn de effecten van de coronapandemie nog steeds voelbaar: regelmatig moeten er mensen in quarantaine of ziekteverlof, de afstandsregels noodzaken een kleinere personeelsbezetting op de werven, sommige bouwmaterialen hebben een aanzienlijke langere levertijd, de wachttijden voor nutsaanleg en -aansluiting zijn langer, telewerk maakt overleg en een vlotte dossieropbouw moeilijker,...

Los van deze coronaperikelen ging ook het bouwbedrijf Frans Verhelst failliet waardoor 4 lopende werven stil vielen. Ook hier deed de dienst bouwprojecten er alles aan om dit zo snel mogelijk af te handelen zodat de werken weldra kunnen verder gezet worden.

2.2 OPLEVERINGEN

2.2.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 49 huurappartementen, 46 huurwoningen, 11 koopappartementen en 34 koopwoningen definitief opgeleverd. Daarnaast werd de sloop van 8 huurwoningen en een rijkswachtkazerne definitief opgeleverd.

2.2.1.1 KLERKEN (HOULST), SINT-LAURENTIUSSTRAAT - 6 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 14 januari 2020
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

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

Datum: maandag 2 maart 2020
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Goedefroo & Goedefroo Architecten

2.2.1.3 POPERINGE, BURGEMEESTER MAHIEUPLEIN - 12 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: maandag 2 maart 2020
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

2.2.1.4 ROESELARE, SPARSTRAAT - 11 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: maandag 2 maart 2020
Aannemer: Verhelst Frans BVBA
Ontwerper: Cas architecten BVBA

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

Datum: maandag 18 mei 2020
Aannemer: Vacomet BVBA
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

2.2.1.6 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT (SLOOP)

Datum: donderdag 4 juni 2020
Aannemer: Vancoillie - Tanghe BVBA
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA

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

Datum: dinsdag 30 juni 2020
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Spoor 9 Architecten BVBA

2.2.1.8 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: dinsdag 30 juni 2020
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

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

Datum: dinsdag 7 juli 2020
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Buro II - Blondel TV

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

Datum: vrijdag 25 september 2020
Aannemer: Bekaert Building Company NV
Ontwerper: BURO II & ARCHI+I BVBA

2.2.1.11 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT - 5 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: maandag 9 november 2020
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Dedene Rik-Demeyer Ivo TV

2.2.1.12 MOORSLEDE, PASSEDAALSESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

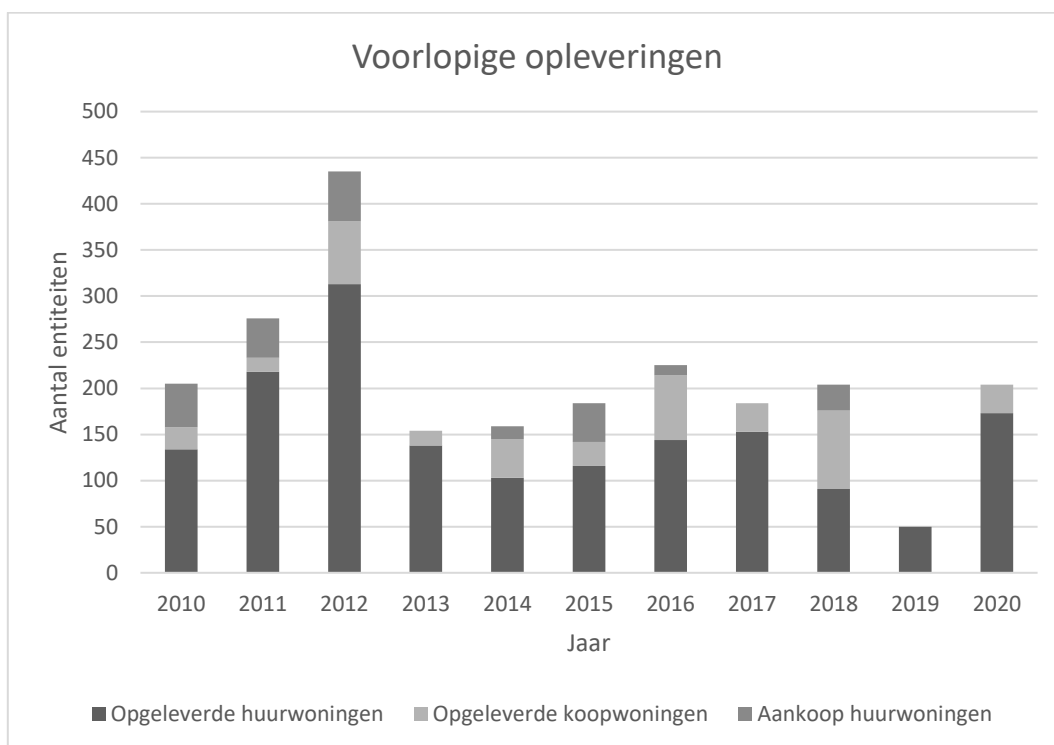
Datum: donderdag 19 november 2020
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV

2.2.1.13 ARDOOIE, TULPENSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: dinsdag 8 december 2020
Aannemer: Siemoens BVBA
Ontwerper: Verstaen Bart Architect

2.2.2 VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 48 huurwoningen, 125 huurappartementen en 31 koopwoningen voorlopig opgeleverd en 26 huurwoningen werden gesloopt.



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

Datum: vrijdag 17 januari 2020
Aannemer: Recon Bouw NV
Ontwerper: Dehullu architecten & net architectuur TV
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 3.252.928,10
VO 3 (boete): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -273.328,15
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 186.102,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 1.200,00

2.2.2.2 OUDENBURG, BELLEROCHELAAN / ETTELGEMSESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 34 HUURAPPARTEMENTEN

Datum: dinsdag 28 januari 2020
Aannemer: Coussée-Bostoën NV
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 5.138.421,41
VO 3 (boete): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -8.119,07
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 15.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 28.150,00

2.2.2.3 ROESELARE, SINT-ELOOISPLEIN / KASTEELSTRAAT - 62 HUURAPPARTEMENTEN, 8 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: dinsdag 4 februari 2020
Aannemer: Coussée-Bostoën NV
Ontwerper: Projekt-Team BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 10.156.795,51
VO 3 (boete): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € 25.097,75
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 40.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

2.2.2.4 ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN, 11 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 1 juli 2020
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.644.603,07
VO 3 (boete): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -4.912,85
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 4.000,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 6.500,00

2.2.2.5 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: dinsdag 7 juli 2020
Aannemer: Deruyck NV
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.219.549,11
VO 3 (boete): € 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen): € -44.959,78
VO 5 (minwaarden): € 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 4.500,00
VO 7 (uitgestelde werken): € 2.940,00

2.2.2.6 OOSTVLETEREN (VLETEREN), WOESTENSTRAAT / EDMOND DEVLOOSTRAAT - 10 HUURWONINGEN, 10 KOOPWONINGEN, 10 GARAGES (NIEUWBOUW)

Datum: vrijdag 10 juli 2020
Aannemer: Damman NV
Ontwerper: Urbain Architectencollectief TV

VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 2.621.969,81
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ -362.467,23
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 8.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

2.2.2.7 ROESLARE, GROTE-BASSINSTRAAAT / KATTENSTRAAT - 26 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum:	woensdag 15 juli 2020
Aannemer:	Bintein Paul
Ontwerper:	Claeys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 71.916,25
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 14.462,34
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 0,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

2.2.2.8 KOEKELARE, TUNWIJK / INSTEKWEG - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	dinsdag 10 november 2020
Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.474.884,57
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 5.311,78
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 6.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

2.2.2.9 ARDOOIE, TULPENSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum:	dinsdag 8 december 2020
Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Verstaen Bart Architect
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 1.031.718,22
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 14.422,38
VO 5 (minwaarden):	€ 1.249,20
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 5.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 2.000,00

2.2.2.10 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum:	vrijdag 11 december 2020
Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Verbanck Paul
VO 2 (eindbedrag aanneming):	€ 928.975,41
VO 3 (boete):	€ 0,00
VO 4 (saldo verrekeningen):	€ 3.101,30
VO 5 (minwaarden):	€ 0,00
VO 6 (nog in orde te brengen werken):	€ 3.000,00
VO 7 (uitgestelde werken):	€ 0,00

2.2.2.11 HOOGLEDE, KLAUWAERTSTRAAT / KERELSTRAAT / KNAPENSTRAAT - 9 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Datum: dinsdag 15 december 2020
 Aannemer: Siemoens BVBA
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
 VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.365.585,22
 VO 3 (boete): € 0,00
 VO 4 (saldo verrekeningen): € -5.445,64
 VO 5 (minwaarden): € 0,00
 VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 6.000,00
 VO 7 (uitgestelde werken): € 18.400,00

2.2.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

Oostnieuwkerke	Spanjestaat	Omgevingwerken	VO 23/01/2020
Izegem/Moorslede	Prinsessestraat/Kapelleveld	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 21/04/2020
Lichtervelde	Statiestraat – fase 3	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 17/09/2020
Poperinge	Bommelbilk	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 25/09/2020
Roeselare	Sint-Elooisplein en Spoelstraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	VO 22/10/2020
Diksmuide	Lange Veldstraat – fase II – bouwrijp maken		DO 13/03/2020
Ardooe	Eekhoutstraat – fase II	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 17/04/2020
Roeselare	Bruaenestraat/Koornstraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 27/04/2020
Klerken	Sint-Laurentiusstraat	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 28/04/2020
Oostrozebeke	Ettingen	Wegen-, riolerings- & omgevingswerken	DO 09/06/2020

2.3 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2020

2.3.1 DIKSMUIDE, GALOPSTRAAT - 22 HUURAPPARTEMENTEN, 18 GARAGES (NIEUWBOUW)

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: Polygoon Architectuur BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 17 augustus 2020
 Contractuele einddatum: donderdag 9 december 2021
 Nieuwe einddatum: donderdag 9 december 2021
 Bestelbedrag: € 2.814.378,33
 Verrekeningen: € 6.540,31
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 22 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 96.704,09
 Percentage uitgevoerde werken: 3 %



2.3.2 **DIKSMUIDE, HIPPODROOMSTRAAT / JOZEF VANDEN WEGHESTRAAT - 16 HUURWONINGEN (NIEUWBOW)**

Aannemer: Damman NV
 Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 17 augustus 2020
 Contractuele einddatum: zaterdag 30 oktober 2021
 Nieuwe einddatum: zaterdag 30 oktober 2021
 Bestelbedrag: € 2.143.086,61
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 24 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 73.830,31
 Percentage uitgevoerde werken: 3 %



2.3.3 **DIKSMUIDE, SCHEPENDOMSTRAAT / LANGE VELDSTRAAT - 11 HUURWONINGEN, 15 HUURAPPARTEMENTEN, 5 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOW)**

Aannemer: TV Catteu - Furnibo NV
 Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA
 Aanvangsdatum: maandag 6 januari 2020
 Contractuele einddatum: woensdag 19 mei 2021
 Nieuwe einddatum: woensdag 19 mei 2021
 Bestelbedrag: € 4.457.263,13
 Verrekeningen: € 0,00
 Termijnverlenging: 0 dagen
 Verstreken termijn: 66 %
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 2.849.081,57
 Percentage uitgevoerde werken: 64 %



2.3.4 KOEKELARE, STERRESTRAAAT - 6 HUURAPPARTEMENTEN (SLOOP EN VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Siemoens BVBA
Ontwerper:	Seys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 15 juni 2020
Contractuele einddatum:	dinsdag 7 september 2021
Nieuwe einddatum:	dinsdag 7 september 2021
Bestelbedrag:	€ 924.165,80
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	38 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 263.441,79
Percentage uitgevoerde werken:	29 %



2.3.5 LANGEMARK (LANGEMARK-POELKAPELLE), WILGENLAAN / EIKENLAAN - 14 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Projekt-Team BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 6 april 2020
Contractuele einddatum:	maandag 10 mei 2021
Nieuwe einddatum:	maandag 21 juni 2021
Bestelbedrag:	€ 1.705.869,11
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	42 dagen
Verstreken termijn:	54 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 637.236,79
Percentage uitgevoerde werken:	37 %



2.3.6 LEDEGEM, CARDIJNLAAN / OOSTLAAN - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Deruyck NV
Ontwerper:	Vaneckhout Architectuurbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 4 mei 2020
Contractuele einddatum:	zaterdag 17 juli 2021
Nieuwe einddatum:	zaterdag 17 juli 2021
Bestelbedrag:	€ 1.259.678,53
Verrekeningen:	€ 7.806,21
Termijnverlenging:	0 dagen

Verstreken termijn: 48 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 414.988,77
Percentage uitgevoerde werken: 33 %



2.3.7 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: dinsdag 19 oktober 2021
Bestelbedrag: € 3.568.368,77
Aandeel De Mandel: € 652.209,17
Verrekeningen: € -702,45
Termijnverlenging: 125 dagen
Verstreken termijn: 64 %
Saldo laatste vorderingsstaat: € 214.649,60
Percentage uitgevoerde werken: 33 %



2.3.8 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:	zondag 31 januari 2021
Bestelbedrag:	€ 2.112.294,85
Verrekeningen:	€ -134.849,15
Termijnverlenging:	225 dagen
Verstreken termijn:	91 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 898.307,47
Percentage uitgevoerde werken:	45 %



2.3.9 ROESELARE, KAPELLEWEG / KWARTELDREEF / SCHAAPHOFWEG / TORTELDREEF - 20 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Recon Bouw NV
Ontwerper:	Claeys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	maandag 25 mei 2020
Contractuele einddatum:	woensdag 6 oktober 2021
Nieuwe einddatum:	woensdag 6 oktober 2021
Bestelbedrag:	€ 2.768.549,94
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	38 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 941.932,11
Percentage uitgevoerde werken:	34 %



2.3.10 TORHOUT, PASTORIESTRAAT - 5 HUURWONINGEN, 25 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Ketels Veerle i.s.m. Carryn & De Cort
Aanvangsdatum:	maandag 29 juni 2020
Contractuele einddatum:	maandag 20 december 2021
Nieuwe einddatum:	maandag 20 december 2021
Bestelbedrag:	€ 3.774.484,19
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	29 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 416.413,51
Percentage uitgevoerde werken:	11 %



2.3.11 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Aannemer:	Damman NV
Ontwerper:	Claeys Architectenbureau BVBA
Aanvangsdatum:	dinsdag 15 september 2020
Contractuele einddatum:	zondag 28 november 2021
Nieuwe einddatum:	zondag 28 november 2021
Bestelbedrag:	€ 890.807,51
Verrekeningen:	€ 0,00
Termijnverlenging:	0 dagen
Verstreken termijn:	13 %
Saldo laatste vorderingsstaat:	€ 192.383,02
Percentage uitgevoerde werken:	22 %



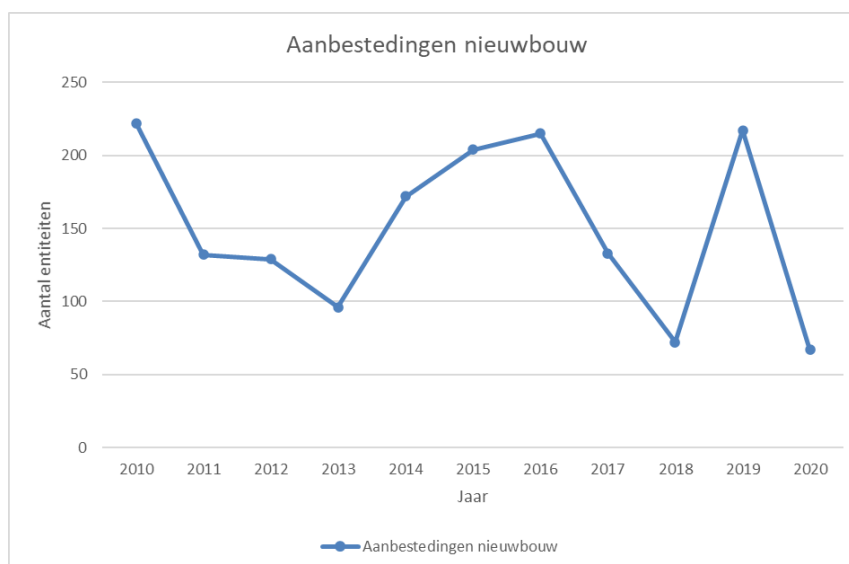
2.3.12 FAILLISSEMENT VERHELST

Wegens het faillissement van Bouwonderneming Frans Verhelst op 28 september 2020 liggen 4 werven stil. In 2021 zal er een nieuwe aannemer moeten aangeduid worden na prijsvraag voor de resterende werken. Het gaat om volgende projecten:

- Handzame, Lindenlaan – 10 huurwoningen (vervangingsbouw)
- Langemark, Poelkappellestraat – 8 huurappartementen (sloop en nieuwbouw)
- Langemark, Wilgenlaan/Berkenlaan – 8 koopwoningen (vervangingsbouw)
- Poperinge, Kruidenstraat/Netelweg – 21 huurwoningen (vervangingsbouw)

2.4 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

Er werd voor 53 entiteiten een openbare aanbesteding gehouden en voor 14 entiteiten een onderhandelingsprocedure.



2.4.1 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT - 15 HUURAPPARTEMENTEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering:
Aanbesteding
Ontwerper

FS3
vrijdag 11 december 2020
Projekt-Team BVBA

Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Het voorstel tot gunning werd eind december 2020 nog niet overgemaakt aan de VMSW.

2.4.2 KOEKELARE, STERRESTRAT - 6 HUURAPPARTEMENTEN (SLOOP EN VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3
Aanbesteding: woensdag 22 januari 2020
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 19 februari 2020 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 11 maart 2020 haar gunningsadvies. Op 24 maart 2020 gunde De Mandel de werken aan Simeoens bvba. De werken werden op 15 mei besteld met als aanvangsdatum 15 juni 2020.

2.4.3 OUDENBURG, NARCISSENSTRAAT / VIOLIERENSTRAAT / MADELIEFJESSTRAAT - 9 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: MCL
Aanbesteding: vrijdag 13 november 2020
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 7 december 2020 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde eind december 2020 nog geen gunningsadvies.

2.4.4 ROESELARE, DISWEGEL / KWARTELDREEF - 14 HUURWONINGEN, 14 GARAGES (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3
Onderhandelingsprocedure: maandag 14 september 2020
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 8 december 2020 gemeld aan de VMSW. De VMSW registreerde op 17 december 2020 deze gunning. Op 15 december 2020 gunde De Mandel de werken aan Recon Bouw nv. De werken werden eind december 2020 nog niet besteld.

2.4.5 TORHOUT, KOMETSTRAAT / STERSTRAAT - 17 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3
Aanbesteding: donderdag 8 oktober 2020
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 3 november 2020 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 3 december 2020 haar gunningsadvies. Op 15 december 2020 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden eind december 2020 nog niet besteld.

2.4.6 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT - 6 KOOPWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: MCL
Aanbesteding: donderdag 19 maart 2020
Ontwerper: Claeys Architectenbureau BVBA
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 30 april 2020 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 16 juni 2020 haar gunningsadvies. Op 23 juni 2020 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 13 juli 2020 besteld met als aanvangsdatum 15 september 2020.

2.5 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

2.5.1 ARDOOIE, ROZENSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Tulpenstraat te Ardoorie werden reeds 16 eengezinswoningen herbouwd. De eerste fase van 8 woningen werd voltooid in 2019 en de tweede fase eind 2020. In de naastgelegen Rozenstraat moeten nog eens 12 woningen herbouwd worden. De meeste bewoners verhuisden naar de herbouwde woningen in de Tulpenstraat in Ardoorie en de procedure voor de Rozenstraat werd opgestart. Gezien er nog een belangrijk BSO in te vullen is in Ardoorie en er niet zoveel projecten zijn, werd in overleg met de gemeente een ontwerp gemaakt om 17 woningen te bouwen op de plaats van de te slopen woningen. De opdracht werd verstuurd naar 3 architecten die op 9 juni 2020 hun offerte en concept moesten indienen maar enkel Bart Verstaen diende een offerte in. Half 2020 werd ook studiebureau BVP aangesteld voor de omgevingsaanleg.

De jury oordeelde dat deze opdracht aan architect Bart Verstaen kon toegewezen worden. Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 16 oktober 2020. Na enkele bijstellingen werd het voorontwerp op 7 december 2020 besteld.

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 2020 werd nog geen consensus bereikt met Stad Roeselare over het voorontwerp maar wel afgesproken om de studie op 13 januari 2021 voor te leggen aan de kwaliteitskamer van Roeselare.

2.5.3 BOEZINGE, HOGE WEIDE (FASE 1)

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Hoge Weide in Boezinge moeten in een eerste fase 8 bungalows herbouwd worden. Na een onderhandelingsprocedure werd het voorstel van architectenburo Janis Filieux waarbij 10 woningen voorzien worden, weerhouden als laureaat.

Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 5 november 2020 en het voorontwerp werd op 9 november 2020 besteld.

2.5.4 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. Ondanks herhaaldelijk aandringen was er pas begin 2020 een volledig rapport over de grondvervuiling. Op 25 maart 2020 werd het oriënterend bodemonderzoek goedgekeurd door OVAM.

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. Op 7 januari 2020 werd de vergunning verleend. Het bestek voor de bouw werd opgemaakt en goedgekeurd op 28 oktober 2020 maar kon nog niet aanbesteed worden gezien bij de infrastructuurwerken een gedeelte van de grond moet afgevoerd en gesaneerd worden. Het ontwerp voor de infrastructuur werd op 16 september 2020 goedgekeurd door de VMSW. Begin 2021 zal de aannemer voor de infrastructuurwerken aangeduid worden.

2.5.5 DIKSMUIDE, BOLDERSTRAAT/FINNENTROPSTRAAT (FASE 2)

Aanpalend aan het herbouwproject in de Schependomstraat en de Lange Veldstraat heeft De Mandel nog 10 woningen die moeten herbouwd worden.

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. Dit werd goedgekeurd op 17 maart 2020. De bouwvergunning werd aangevraagd en verleend op 15 september 2020. Het uitvoeringsontwerp werd besteld op 28 september 2020 en wordt begin 2021 verwacht.

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

2.5.6 DIKSMUIDE, TUIWIKJ (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 Vrouwenweg in de stad Diksmuide. Het BPA Tuinwijk voorziet een projectzone voor woningbouw. WVI en Covemaeker hebben de gronden in eigendom. Zij hebben gemeenschappelijk een verkavelingsvoorstel uitgewerkt, met een diversiteit aan bouwtypes. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale

huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door de Woonmaatschappij IJzer&Zee. De VMSW stelde studiebureau BVP aan om de plannen en lastenboeken voor de infrastructuur op te maken.

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

De noodzakelijke archeologische onderzoeken werden gestart in 2013 maar in 2014 slaagde de VMSW er niet in de archeoloog het sleuvenonderzoek te laten afwerken. Uiteindelijk hervatte de archeoloog het sleuvenonderzoek op 3 februari 2015 waarbij het veldonderzoek 2 dagen in beslag nam. Uit de resultaten bleek dat er nog een vervolgonderzoek voor archeologie nodig is. De VMSW hield de aanbesteding voor het vervolgonderzoek op 8 september 2015, het bevel van aanvang werd eind november 2015 gegeven maar dan was het terrein te nat om archeologische opgravingen te doen zodat dit pas in 2016 werd uitgevoerd. Er werd heel wat oorlogsmateriaal opgegraven evenals de lichamen van enkele soldaten van WOI. Eind 2016 was er echter nog geen volledig verslag van de archeologische opgravingen. Herhaaldelijk werd aan de VMSW gevraagd om het wegenisdossier verder te zetten maar door de verplichting een archeologienota toe te voegen aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kon de aanvraag voor vergunning van de infrastructuur niet ingediend worden. In 2017 werd de verkavelingsaanvraag met de bijhorende wegenis ingediend en op 8 november 2017 verleende stad Diksmuide de vergunning. Ondertussen was Infrax 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. De infrastructuurwerken liepen verder vertraging op, de voorziene oplevering op 26 oktober 2020 werd zelfs geweigerd.

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 9 oktober 2019 en overgemaakt aan de VMSW. Na ontvangst van het gunningsadvies werden de werken op 17 december 2019 gegund aan aannemer Damman die pas op 17 augustus 2020 de werken startte gezien de vertraging in de infrastructuurwerken.

2.5.7 DIKSMUIDE, TUIWIK (FASE 2)

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

Naast een aantal loten voor grondgebonden woningen, kreeg De Mandel ook een projectzone voor huurappartementen toebedeeld voor een tweede project. Het betreft een driehoekig lot aan de zijde van de Woumenweg. Voor deze tweede fase van 12 huurappartementen werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Architectenbureau Boits-Van Bouwel was laureaat van de wedstrijd. Om een rationeler concept te krijgen werd in overleg met stad Diksmuide en de WVI gesleuteld aan de voorschriften van de verkaveling. Eind 2013 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW. Dit werd goedgekeurd op 16 januari 2014 en resulteerde in een voorontwerp dat op 9 oktober 2014 door de VMSW werd goedgekeurd. In 2016 communiceerde de WVI de grondprijs waardoor bleek dat het grondaandeel veel te hoog lag en werd aan de architect gevraagd om 10 appartementen extra te voorzien. Dit schetsontwerp werd op 16 augustus 2016 een eerste maal bezorgd aan de VMSW die opmerkingen formuleerde. Het aangepast schetsontwerp werd op 21 december 2016 overgemaakt aan de VMSW 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 voor start van de werken moest gewacht worden tot 17 augustus 2020 wegens de vertraging bij de 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. Deze werken worden gesubsidieerd door de VMSW. Het voorontwerp werd goedgekeurd door alle partijen. In 2019 werd er een uitvoeringsbestek opgemaakt voor de omgevingswerken en aanbesteed op 9 maart 2020 met de bedoeling deze aansluitend aan de bouwwerken te kunnen uitvoeren. Op 20 mei 2020 werd de opdracht gesloten met aannemer Casteleyn.

De vervangingsbouw werd aanbesteed op 25 oktober 2018 en op 18 december 2018 gegund aan aannemer Verhelst, die de werken startte op 18 februari 2019. Eind juni 2020 viel deze werf echter stil door het overlijden van de zaakvoerder. Op 28 september 2020 werd de firma Verhelst failliet verklaard. De opdracht met Casteleyn staat dus on-hold tot een nieuwe aannemer de bouwwerken afrondt.

2.5.9 HANDZAME, ELFLIJNENLAAN/KORENBLOEMLAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Elflijnenlaan en Korenbloemlaan dienen 9 woningen vervangen te worden. Door het opvullen van de bouwvrije strook tussen de woningen, kan hier een extra woning gerealiseerd worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd opgemaakt en de offertes werden ingediend tegen 12 mei 2020. De jury oordeelde dat Fish architecten het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur gunde de opdracht op 26 mei 2020 dan ook aan Fish Architecten. Gezien deze straten aan de Lindenlaan palen, is het de bedoeling om de bewoners te herhuisvesten in de Lindenlaan. Het schetsontwerp werd op 9 september 2020 ontvangen en de goedkeuring volgde op 4 november 2020. Het voorontwerp werd besteld en wordt begin 2021 verwacht.

De VMSW stelde studiebureau BVP aan voor de omgevingswerken en hiervoor werd een voorontwerp besteld.

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 besliste de jury op 5 juni 2019 om ontwerper Debardeur aan te stellen. In overleg met VMSW, gemeentebestuur en De Mandel werd gestart met de opmaak van een masterplan voor deze gronden. Uit deze studie blijkt dat er ongeveer 36 huurwoningen en 9 koopwoningen kunnen gerealiseerd worden met kwalitatieve groenzones en gebundeld parkeren. De gemeente bereikte eind 2020 een akkoord met de kerkfabriek over de voorliggende parking. In 2021 zal er nog een infomoment voor de buurt georganiseerd worden zodat het masterplan in 2021 zal kunnen worden afgerond.

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 Bildt 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. De tegenpartij vroeg aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen een bemiddeling op te starten. Op het bemiddelingsgesprek bleek echter dat de tegenpartij via deze procedure probeerde om de reeds vergunde infrastructuur en appartementen opnieuw in vraag te stellen, en de verkaveling volledig te laten hertekenen. Gezien deze bemiddeling geen kans van slagen had, werd de normale procedure hernomen. Een nieuwe poging van één van de burens om het project te vertragen bestond uit een kortgeding om de infrastructuurwerken te laten stil leggen. Op 29 juni 2020 ontvingen we een dagvaarding voor zitting op 2 juli 2020. Gezien niet De Mandel maar de VMSW opdrachtgever is van deze werken, werd de VMSW bijkomend gedagvaard op 27 augustus 2020. Gezien uit verschillende elementen kon afgeleid worden dat de kans op succes van deze procedure miniem was, besliste de tegenpartij deze procedure stop te zetten.

Op 8 oktober 2020 volgde de uitspraak ten gronde van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: alle argumenten van de tegenpartij werden verworpen, alleen voor de opwaardering van de buurtwegen moet ook een formele procedure gevoerd worden vooraleer een verkavelingsvergunning kan verleend worden. Het dossier werd dus terug gestuurd naar de Deputatie en de gemeente startte een officiële procedure op voor het verbeteren van de buurtwegen. Deze procedure was nog niet afgerond eind 2020 zodat er ook nog geen nieuwe beslissing is van de Deputatie.

2.5.12 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, die de vergunning verleende op 2 juni 2020. Het bestek volgde snel en werd op 23 november 2020 goedgekeurd. De werken werden op 11 december 2020 aanbesteed. Het gunningsverslag wordt begin 2021 verwacht.

2.5.13 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.

De naastliggende woningen werden verkocht aan een kleine bouwpromotor die de panden grotendeels wil afbreken om er nieuwe woningen en appartementen te bouwen. Op vraag van de gemeente wordt een gezamenlijke straat voor de achterliggende gronden onderzocht

2.5.14 KOEKELARE, STERRESTRAT

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 verleend 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. Op 26 maart 2020 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Siemoens die de werken op 15 juni 2020 startte.

2.5.15 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 dienden op 2 maart 2020 een offerte in. De jury oordeelde dat Cameleon Architects het beste voorstel indiende en zij werden door de raad van bestuur aangesteld. Het schetsontwerp werd op 7 april 2020 besteld en na een aantal aanpassingen goedgekeurd op 21 december 2020.

Door de gemeente werd studiebureau Verhaeghe aangesteld voor het wegenisontwerp. De gemeente had echter bedenkingen bij het eerder goedgekeurde inrichtingsplan waardoor samen met het studiebureau gezocht wordt naar een meer logische ontsluiting. Het aangepaste inrichtingsplan wordt begin 2021 verwacht.

2.5.16 LANGEMARK, POELKAPELLESTRAAT 38-40

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 infrastructuurwerken werden op 1 september 2020 aanbesteed en op 16 december 2020 gegund aan Steenhaut.

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. Eind juni 2020 viel deze werf echter stil door het overlijden van de zaakvoerder. Op 28 september 2020 werd de firma Verhelst failliet verklaard. Op 20 oktober 2020 werd een rondgang met de afgevaardigde van de curator gehouden.

Er werd een nieuw bestek opgemaakt voor afwerking van de werken. De raad van bestuur keurde dit goed op 15 december 2020. De offertes moeten ingediend worden tegen 22 februari 2021.

2.5.17 LANGEMARK, WILGENLAAN / EIKENLAAN

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

Het schetsontwerp werd op 14 augustus 2015 goedgekeurd en het voorontwerp op 22 december 2016. Gezien het ontwerp voorziet in een bijkomende garageweg werd hiervoor studie bureau Demey aangesteld, op de startvergadering werd gevraagd om op projectniveau de riolering toch te ontdebellen. 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. Op 29 januari 2020 werden deze werken gegund aan aannemer Damman die de werken in mei 2020 startte.

2.5.18 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 zal 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. Op 29 januari 2020 werden de werken gegund aan aannemer Verhelst die bevel van aanvang kreeg voor 20 april 2020. Door de coronacrisis werden de werken echter pas in mei 2020 effectief gestart. Eind juni 2020 viel deze werf echter stil door het overlijden van de zaakvoerder. Op 28 september 2020 werd de firma Verhelst failliet verklaard. Op 20 oktober 2020 werd een rondgang met de afgevaardigde van de curator gehouden.

Er werd een nieuw bestek opgemaakt voor afwerking van de werken. De raad van bestuur keurde dit goed op 15 december 2020. De offertes moeten ingediend worden tegen 28 januari 2021.

2.5.19 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 eengezingswoningen. 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. De infrastructuurwerken werden op 1 september 2020 aanbesteed en op 16 december 2020 gegund aan Steenhaut. 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 waarna de werken op 7 november 2019 werden aanbesteed. De VMSW bezorgde haar gunningsadvies op 23 december 2019. De raad van bestuur gunde deze werken op 28 januari 2020 aan aannemer Deruyck. Op 4 mei 2020 werd gestart met de afbraak en herbouw van de woningen.

2.5.20 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 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 werd ingediend op 16 januari 2020 en goedgekeurd op 4 maart 2020. Het voorontwerp werd besteld op 5 maart 2020 en goedgekeurd op 5 juni 2020. Gezien dit project bijna paalt aan Stegen Akker werd door de VMSW studiebureau Plantec aangesteld voor beide projecten samen. Op 7 juli 2020 werd de opstartvergadering gehouden maar het schetsontwerp voor infrastructuur werd pas op 27 november 2020 ontvangen en op 15 december 2020 besproken met de gemeente en rioolbeheerder Fluvius. Het voorontwerp wordt begin 2021 verwacht waarna een plenaire vergadering kan gehouden worden. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de woningbouw werd op 5 november 2020 ingediend, de vergunning wordt begin 2021 verwacht.

2.5.21 LICHTERVELDE, STEGENAKKER

Op 26 november 2013 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van de sociale last in de verkaveling Stegen Akker van de WVI. Ondertussen werd de sociale last vernietigd maar er kon een overeenkomst bereikt worden met de WVI voor aankoop van een stuk woonuitbreidingsgebied naast de verkaveling van de WVI. De Mandel kan hierdoor niet-uitgeruste grond aankopen voor een afzonderlijke realisatie van een sociaal huurproject met infrastructuursubsidies van de VMSW. Er moet wel een aandeel betaald worden in de reeds aangelegde ontsluitingsweg, de Tweelindenstraat en in de gezamenlijke parkzone. De Mandel kan hierdoor 4.452m² grond aankopen. De aankoop werd besproken op het lokaal woonoverleg van 4 oktober 2016 en positief onthaald gezien dit project in belangrijke mate zal bijdragen tot het behalen van het BSO huur in Lichtervelde. Het verlijden van de akte 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. Het voorontwerp werd besteld op 8 juli 2020 en goedgekeurd op 17 december 2020. Voor de infrastructuurwerken stelde de VMSW studie bureau Plantec aan. Op 24 oktober 2019 werden de uitgangspunten besproken met de VMSW, de gemeente, de rioolbeheerder, het studie bureau en De Mandel. In april 2020 werd een archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd waarbij geen belangrijke ontdekkingen gedaan werden. Het schetsontwerp infrastructuur werd op 15 mei 2020 goedgekeurd. Op 7 juli 2020 werd de plenaire vergadering gehouden. Het duurde een tijdje om een aangepast voorontwerp op te maken zodat dit pas op 5 november 2020 kon goedgekeurd worden. Op 1 december 2020 werd de aanvraag voor de omgevingsvergunning van infrastructuur en woningbouw ingediend bij de gemeente Lichtervelde.

2.5.22 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 werd een masterplan opgemaakt voor deze gronden. Eind 2020 was deze studie afgerond. De geplande infomarkt voor de omwonende kon niet doorgaan wegens de coronamaatregelen. Begin 2021 zullen de mogelijkheden voor communicatie verder bekeken worden volgens de toegelaten activiteiten en vooruitzichten op versoepelingen van de coronamaatregelen.

2.5.23 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 werd op 10 maart 2020 goedgekeurd.

Voor de omgevingsaanleg werd verschillende keren gevraagd aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen. Op 21 februari 2020 werd Buro Stiel aangesteld. Tijdens de opstartvergadering werd gevraagd om een alternatief uit te werken voor het bestaande pleintje. De gemeente gaf haar goedkeuring voor dit alternatief op 11 augustus 2020 waarna het voorontwerp werd opgemaakt. De plenaire vergadering vond plaats op 24 november 2020, daarna werd de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de woningen besteld en ingediend.

2.5.24 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 werd op 6 januari 2020 besteld en aanlevering en goedkeuring volgde vlot op 17 maart 2020. Het voorontwerp werd besteld op 20 maart 2020 en goedgekeurd op 30 juni 2020.

De VMSW stelde op 4 september 2020 studie bureau BVP aan voor de infrastructuurwerken. Er werd een schetsontwerp opgemaakt maar rioolbeheerder Fluvius vroeg om ook te voorzien in een nieuwe gescheiden riolering in de volledige straat waardoor de bovenbouw volledig moet vernieuwd worden. De infrastructuur zal besproken worden op 7 januari 2021 waarbij zal nagegaan worden of Fluvius bereid is om een deel van de kosten op zich te nemen.

De bouwaanvraag voor de woningbouw werd ingediend op 13 oktober 2020 maar de vergunning werd nog niet verleend.

2.5.25 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 werd begin 2020 verwacht maar het duurde een hele tijd vooraleer de fouten verbeterd werden waardoor de plenaire vergadering pas op 9 juli 2020 kon plaats vinden. Daar werd beslist om de 9 woningen die niet aangebouwd zijn voorafgaandelijk te slopen gezien ze de infrastructuurwerken hinderen. De bouwaanvraag voor de infrastructuurwerken en sloop van de 9 woningen werd ingediend op 9 november 2020 maar de ontvankelijkheids- en volledig verklaring werd in 2020 nog niet ontvangen. Er werd tevens een bestek opgemaakt voor de sloop dat op 4 december 2020 werd goedgekeurd door de VMSW en waarvoor een mededingingsprocedure zonder bekendmaking zal georganiseerd worden waarbij de offertes op 29 januari 2021 moeten ingediend worden.

Na de inleidende vergadering van 4 juli 2019 werd ook het voorontwerp van de woningen besteld en opgemaakt. De goedkeuring werd op 10 januari 2020 gegeven. Voor het indienen van de bouwaanvraag is het wachten op de vergunning van infrastructuur.

2.5.26 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 Vaneeckhout 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 opgemaakt en op 27 november 2019 overgemaakt aan de VMSW. De goedkeuring volgde op 10 januari 2020. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 28 november 2019 ingediend en op 17 maart 2020 verleend. De bestelling van het uitvoeringsdossier volgde en dit werd goedgekeurd op 24 juli 2020 zodat de werken op 13 november 2020 konden aanbesteed worden. Alle huurders waren ondertussen verhuisd naar de nieuwbouw in de Bellerochelaan in Oudenburg zodat de werken begin 2021 kunnen gegund en gestart worden.

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

Het voorontwerp van de eerste fase van 23 huurwoningen en 9 koopwoningen werd opgemaakt en op 5 oktober 2017 goedgekeurd door de VMSW. Door de wijzigingen aan de ontwerpleidraad sociale woningbouw die zullen worden toegepast op voorontwerpen vanaf 1/1/2018, werd ook het voorontwerp voor de tweede fase van 14 huurwoningen nog ingediend op 19 december 2017, de goedkeuring volgde op 21 februari 2018. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de woningen van zowel fase 1 als fase 2 en de wegeniswerken werd op 20 december 2017 ingediend bij de gemeente 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 werden de offertes geopend op 7/1/2020. De laagste offerte werd ingediend door aannemer Degro en de opdracht werd op 12 maart 2020 gesloten met bevel van aanvang voor 22 juni 2020. Eind 2020 waren deze werken nog volop in uitvoering.

Ondertussen werd voor de woningbouw van fase 1 een bestek opgemaakt dat op 24 juni 2020 werd goedgekeurd. In fase 1 worden 23 huurwoningen en 9 koopwoningen gebouwd. Deze werken zullen op 1 februari 2021 aanbesteed worden.

2.5.28 POELKAPELLE, TUINWJK

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Tuinwijk in Poelkapelle moeten 6 huurwoningen vervangen worden. Na overleg met de gemeente over de projectdefinitie, werd het bestek bezorgd aan 3 architecten die een offerte moesten indienen tegen 7 september 2020. De Jury riep Jo Vaneekhout uit tot laureaat waarna de raad van bestuur hem op 27 oktober 2020 aanstelde. Het schetsontwerp werd besteld op 16 november 2020.

2.5.29 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, deze werken zijn in uitvoering en zullen in 2021 voltooid worden. 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 startte 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 opgemaakt en 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. In samenspraak met de nutsmaatschappijen besliste de stad dat aannemer APK de werken moest starten op 1 juni 2020. Op de infovergadering van 4 februari 2020 werd de planning overlopen met de buurtbewoners.

Eind juni 2020 viel de werf van de woningbouw echter stil door het overlijden van de zaakvoerder van bouwonderneming Verhelst. Op 28 september 2020 werd de firma Verhelst failliet verklaard. Op 20 oktober 2020 werd een rondgang met de afgevaardigde van de curator gehouden.

Er werd een nieuw bestek opgemaakt voor afwerking van de werken. De raad van bestuur keurde dit goed op 15 december 2020. De offertes moeten ingediend worden tegen 15 februari 2021.

2.5.30 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 dense 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 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.

2.5.31 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 o.a. 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. Het schetsontwerp werd ingediend op 20 april 2020 en op 27 mei 2020 gaf de VMSW een gunstig advies met een aantal opmerkingen.

Op 24 september 2020 informeerde diensthoofd Hilde Smits Groep Monument dat de subsidieregeling voor geklasseerde monumenten zou wijzigen. Vanaf 10 december 2020 wordt het eenvoudiger om basissubsidies aan te vragen maar voor uitgebreidere aanvragen, zal men moeten wachten tot er een projectoproep komt waarin de restauratie van het monument past. Gezien de hoge restauratiekosten voor het Sint-Michielscomplex en er geen enkele zekerheid is wanneer er een projectoproep komt waarin het Sint-Michielscomplex zou passen, werd er in overleg met aannemer, architect, de stad en De Mandel beslist dat Groep Monument voor 10 december 2020 een subsidie-aanvraag indient onder het vroegere subsidiestelsel.

2.5.32 ROESLARE, ARDOISESTEENWEG/ 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 Ardooisesteenweg en de Koorstraat te verkopen, kan een private ontwikkelaar hier eventueel een supermarkt bouwen met erboven appartementen. Deze private appartementen zorgen ook voor een betere sociale mix op de site.

De grond op de hoek van de Mandellaan en de Ardooisesteenweg 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 Ardooisesteenweg 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 Ardooisesteenweg en de Koorstraat gestart zodat de architectuur van beide projecten op elkaar zal moeten afgestemd worden. Hoewel het over projectgrond gaat die verder moet ontwikkeld worden, vroeg de notaris van 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 studie bureau 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 pas na lang aandringen ontvangen op 9 december 2020. Op 28 april 2020 werd het voorontwerp voor de infrastructuur ontvangen en besproken op de plenaire vergadering van 9 juli 2020. Op vraag van stad Roeselare werd een bijkomend overleg gehouden op 10 september 2020. Op 22 december 2020 werd de bouwaanvraag voor infrastructuur en appartementen in een gezamenlijke aanvraag ingediend.

2.5.33 ROESELARE, GROTE BASSINSTRAAAT / KATTENSTRAAAT

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 opknappbeurt 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 studie bureau Haegebaert aan. Het schetsontwerp werd ontvangen op 1 februari 2019 en op 14 maart 2019 besproken met stad Roeselare. Gezien 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 en op 25 februari 2020 gegund aan Paul Bintein. Vooraleer de sloop kon uitgevoerd worden moesten eerst nutswerken uitgevoerd worden maar door de coronacrisis besliste de nutsmaatschappijen om geen werken meer uit te voeren. Hierdoor kon de sloop pas starten op 25 mei 2020. Het archeologisch onderzoek volgde in augustus 2020.

Ondertussen werd op 30 maart 2020 de bouwaanvraag voor de infrastructuur ingediend en de vergunning werd verleend op 9 november 2020. Op 6 oktober 2020 werd ook de bouwaanvraag voor de woningbouw ingediend maar deze vergunning werd nog niet ontvangen.

2.5.34 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.

Eind 2015 bood Matexi ook een 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. 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. De raad van bestuur stelde op 28 november 2017 Bildt 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 Fluvius 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 studie bureau 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 Hoogde wordt aangelegd en beheerd door Veolia, op grondgebied Roeselare werken de meeste verkavelaars met Fluvius. Begin 2020 werden de offertes ingediend. Uit de prijsvergelijking bleek dat Fluvius het voordeligste aanbod indiende en de raad van bestuur besloot op 28 april 2020 om een samen te werken met Fluvius. Er volgden diverse vergaderingen om de plannen aan te passen aan de eisen van Fluvius voor aansluiting op het warmtenet.

Het archeologisch onderzoek werd uitgevoerd in augustus 2020 en een vervolgonderzoek bleek niet noodzakelijk.

Op 9 juli 2020 werden de plannen besproken op de plenaire vergadering. Er werd verder overlegd met de stad, studie bureau, architect en VMSW om de plannen aan te passen en/of keuzes goed te onderbouwen. Het aangepast dossier zal begin 2021 overgemaakt worden aan stad Roeselare.

Fase 1 van de woningbouw zal bestaan uit 8 huurwoningen, 33 huurappartementen en 6 koopwoningen en fase 2 uit 12 huurwoningen, 16 gestapelde huurwoningen en 9 koopwoningen. Het voorontwerp voor beide fases werd op 4 mei 2020 besteld en na enkele bijstellingen op 22 december 2020 goedgekeurd door de VMSW.

2.5.35 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. De raad van bestuur gunde op 24 maart 2020 de werken aan aannemer Recon die de werken startte op 25 mei 2020.

Voor de omgevingswerken werd studiebureau Haegebaert aangesteld, het schetsontwerp werd op 12 maart 2019 besproken met de stadsdiensten.

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. Op 6 juli 2020 verleende stad Roeselare vergunning voor de omgevingsaanleg. Dit zal pas in 2021 aanbesteed worden gezien de omgevingswerken pas na de woningbouw kunnen uitgevoerd worden.

2.5.36 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 en goedgekeurd op 7 april 2020. Er werd gekozen voor een herhalingsopdracht waarbij de werken kunnen gegund worden aan dezelfde aannemer als fase 1 na een onderhandelingsprocedure. Aannemer Recon werd op 8 juli 2020 uitgenodigd om een eerste offerte in te dienen tegen 14 september 2020. Na diverse besprekingen diende Recon zijn finale offerte in op 30 november 2020. De raad van bestuur gunde de werken op 15 december 2020 en de werken zullen starten op 25 januari 2021.

Ook de omgevingswerken kunnen samengevoegd worden en zijn in één dossier opgenomen.

2.5.37 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 werd dit project begin 2020 nog verder overlegd worden met de mobiliteitsambtenaar. De raad van bestuur keurde het bestek voor aanstelling van een ontwerpteam goed op 17 december 2019. De jury oordeelde op 29 mei 2020 dat Paul Verbanck het beste voorstel indiende. Hij werd aangesteld door de raad van bestuur op 23 juni 2020 en het schetsontwerp werd besteld. Dit werd goedgekeurd op 27 oktober 2020 waarna het voorontwerp werd besteld. Dit werd vlot aangeleverd en de goedkeuring volgde al op 16 december 2020. De bouwvergunning werd ingediend maar nog niet ontvangen.

2.5.38 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. De offertes werden eind 2019 ingediend en op 10 januari 2020 vond de jurering plaats waarbij ArQ laureaat was. Het schetsontwerp werd besteld op 17 februari 2020. Na enkele bijsturingen werd dit goedgekeurd op 23 juni 2020. Architect ArQ liet weten dat zij reeds in verschillende projecten voor andere SHM's zorgden voor de omgevingsaanleg waarbij een studie bureau werd toegevoegd aan het ontwerpteam. Gezien de VMSW sterk aandringt op het opnemen van bouweerschap door de SHM voor omgevingswerken, werd op 25 augustus 2020 beslist de opdracht van het ontwerpteam uit te breiden naar de omgevingsaanleg. Op de inleidende vergadering met stad Roeselare op 9 oktober 2020 werden de eerste plannen overlopen zodat het voorontwerp voor woningbouw en omgevingsaanleg kon opgemaakt worden. Het voorontwerp voor de woningbouw werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 15 december 2020. De goedkeuring van de VMSW wordt begin 2021 verwacht.

Het voorontwerp voor de omgevingsaanleg werd ontvangen op 23 november 2020 maar was niet volledig. In 2021 zal dit verder moeten aangepast worden om over te kunnen gaan tot de plenaire vergadering.

2.5.39 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 Bostoen 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.

BurolI werd al in 2003 aangesteld als architect. In overleg met stad Roeselare werd een nieuw schetsontwerp opgemaakt. Het schetsontwerp werd verschillende keren aangepast en werd goedgekeurd op 21 februari 2020. Het voorontwerp werd besteld en kreeg goedkeuring op 4 augustus 2020.

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 die op 21 februari 2020 buro Stiel aanstelde.

Op 9 juli 2020 was er een inleidende vergadering met stad Roeselare. Het voorontwerp voor infrastructuur werd vlot aangeleverd en op 9 oktober 2020 vond de plenaire vergadering plaats. Op de plenaire vergadering werd beslist om de bouwaanvraag voor de 4 huurwoningen en 12 gestapelde huurwoningen gezamenlijk met infrastructuur in te dienen. Alle plannen werden verder uitgewerkt zodat de omgevingsaanvraag op 27 november 2020 kon ingediend worden. De vergunning werd nog niet verleend.

2.5.40 RUMBEKE, WERVIKHOVE

Het Departement Omgeving lanceerde in samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Energieagentschap een projectoproep Klimaatwijken. Drie projecten maakten kans op ondersteuning op vlak van ontwerp, energie, juridische, financiële en vastgoedkundige aspecten om te komen tot de opmaak van een duurzame ontwikkelingsstrategie voor een wijk. De projecten moesten diverse renovatie- en klimaatmaatregelen aan elkaar koppelen en moesten ingediend worden voor 17 augustus 2020.

Door de klimaatverandering worden onze steden en dorpen met heel wat nieuwe uitdagingen geconfronteerd. Er is nood aan anders ontworpen woongebouwen (compact, beter geïsoleerd, energiezuiniger en beter bestand tegen hitte), een aanpassing van het energieconcept (minder en efficiënter verbruik, meer hernieuwbare energie) en een aanpassing van de publieke ruimte (meer ruimte voor waterbuffering en groen met het oog op klimaatadaptatie en het temperen van de mobiliteitsbehoefte). Onderzoek heeft uitgewezen dat deze opgaven het beste worden aangepakt op schaal van de wijk.

Om twee langetermijn ambities van de Vlaamse overheid, de energietransitie enerzijds en kwaliteitsvolle kernversterking en verdichting anderzijds, te vertalen naar concrete projecten, lanceerde Departement Omgeving de projectoproep 'Klimaatwijken'. Bedoeling is te komen tot renovatie- en vernieuwingsprojecten op bouwblok- of wijkniveau. De projecten moeten diverse renovatie- en klimaatmaatregelen aan elkaar koppelen.

Het verbouwen van bestaande (woon)wijken tot Klimaatwijken is een werk van lange adem en een complexe opgave met heel wat drempels of knelpunten. Door de samenwerking met de vele betrokken stakeholders is het geen vanzelfsprekend reconversieproces. Duidelijk is dat de lokale besturen, de Vlaamse steden en gemeenten, hierin een belangrijke trekkers- en regierol kunnen spelen.

Het Departement Omgeving wil in samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Energieagentschap lokale besturen en publieke opdrachtgevers ondersteunen, door specifieke expertise (ontwerpmatig, energetisch, juridisch, financieel, vastgoedkundig) aan te reiken om de opmaak van een duurzame ontwikkelingsstrategie voor een wijk te faciliteren.

Op de herbouwplanning zijn D. Teniersstraat 58, 60, 62, 64, 68, 70 en 72, H. Memlingstraat 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 37, 39, 41, 43, 45, 47 en J. Van Eyckstraat 21 en 23 op korte termijn voorzien. In prioriteit 3 is Pieter Pauwel Rubensplein 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30 voorzien. Als deze 2 projecten samen gevoegd worden, ontstaat er een vrij aaneensluitende groep sociale woningen waar het haalbaar is om collectief energie/warmte te gaan opwekken en gebruiken. Een kwalitatieve verdichting is mogelijk. De stad engageerde zich om de woningen die aansluiten op dit project maar geen eigendom meer zijn van De Mandel, mee te betrekken om hun woning energetisch te renoveren en ook gebruik te maken van de collectief opgewekte energie. In eerste instantie werd gedacht aan een warmtenet met een plaatselijke bron maar ook andere pistes en linken naar nabij gelegen zones kunnen onderzocht worden.

Stad Roeselare heeft in samenwerking met De Mandel dit projectvoorstel ingediend bij Departement Omgeving maar het ingediende projectvoorstel werd niet weerhouden door Departement Omgeving.

2.5.41 TORHOUT (WIJNENDALE), CAMIEL MEYSMANSSTRAAT

Op 15 september 2020 hadden voorzitter Daniël Vanpoucke en directeur Stefanie Vandenaabeele een overleg met Vivendo. Zij hebben +/- 2 ha woonuitbreidingsgebied in de Camiel Meysmansstraat in Torhout (Wijnendale) waar 28 woningen en 36 appartementen kunnen gebouwd worden. Het inrichtingsplan werd goedgekeurd door stad Torhout. Traditioneel worden in Torhout de koopwoningen gerealiseerd door Vivendo en de huurwoningen door De Mandel waardoor zij een samenwerking voorstellen. Vivendo zou 12 koopappartementen en 14 koopwoningen realiseren en De Mandel 24 huurappartementen en 14 huurwoningen. Het project werd gunstig geadviseerd op het lokaal woonoverleg van 21 september 2020. De concrete afspraken met Vivendo voor uitwerking van het project moeten nog gemaakt worden.

2.5.42 TORHOUT, BLEKERIJ SITE

Halfweg 2019 meende de stad dat het oorspronkelijk project "Koer Vanthuylne" 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 werd de projectdefinitie verder afgewerkt, geïnteresseerde ontwerp bureaus konden zich kandidaat stellen voor Winvorm tot 21 februari 2020. Uit de ontvangen inzendingen selecteerde Winvorm 6 kandidaten. Op basis van portfolio koos de jury uit deze 6 kandidaten 3 kandidaten die de projectdefinitie en een toelichting kregen om een offerte in te dienen tegen 29 mei 2020 en toe te lichten aan de jury op 10 juni 2020. De jury oordeelde dat VELD architecten het beste voorstel indiende en de opmaak van stedenbouwkundige studie werd aan hen toevertrouwd. Op 25 september 2020 was de startvergadering met de stuurgroep en volgden diverse overlegmomenten. In 2021 zal er verder gewerkt worden aan het masterplan voor de Blekerij site.

2.5.43 TORHOUT, KOMETSTRAAT / 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 werd 7 januari 2020 ingediend en voorgesteld 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 werd op 23 januari 2020 verleend. Het bestek werd opgemaakt en aanbesteed op 8 oktober 2020. Op 15 december 2020 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Damman. Na de wettelijke wachtperiode zal begin 2021 het bevel van aanvang gegeven worden.

2.5.44 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, stilzwijgend 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 vlotten niet zo goed waardoor de nutsleidingen pas in het najaar konden aangelegd worden maar die lieten weten dat het terrein te nat was. De werken werden geschorst tot de grond minder nat is. Pas laat in het voorjaar van 2021 hervatten de nutsmaatschappijen hun werkzaamheden. Op 29 juni 2020 kon aannemer Damman de bouwwerken starten.

2.5.45

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 werd pas op 21 januari 2020 goedgekeurd. Het voorontwerp voor fase 1 bestaat uit 12 huurwoningen en 7 koopwoningen en werd besteld maar was eind 2020 nog niet goedgekeurd. In fase 2 zijn 35 huurwoningen en 6 koopwoningen voorzien en in fase 3 29 huurwoningen en 5 koopwoningen.

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 werd verder uitgewerkt tot een voorontwerp dat ingediend werd op 12 maart 2020. Er werd ook gevraagd aan het studie bureau om een archeoloog aan te stellen. Het vooronderzoek met landschappelijke boringen werd uitgevoerd in oktober 2020. Voor een sleuvenonderzoek was de grond te nat en wordt het voorjaar van 2021 afgewacht. Ook zal er een munitieonderzoek moeten uitgevoerd worden.

2.5.46

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 18 november 2019 aannemer Desot aan voor de achterliggende verkaveling. Begin 2020 werd een coördinatievergadering gehouden worden om de start van de verkavelingswerken vast te leggen en de aanbesteding van de bouw van De Mandel werd hierop afgestemd en op 19 maart 2020 georganiseerd. Op 23 juni 2020 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Damman en op 15 september 2020 konden de werken van start gaan.

2.5.47 ZONNEBEKE, WALLEGHEMSGOED

De WVI ontwikkelde in Zonnebeke verkaveling Walleghemsgoed tussen de Albertstraat en de Langemarkstraat. Op vraag van het gemeentebestuur werd er een projectzone voor sociale woningen voorzien. In 2016 bood de WVI 1.195 m² uitgeruste grond aan. De projectzone in Walleghemsgoed is geschikt voor de bouw van 7 à 8 woningen en heeft een goede oriëntatie (zuidwest) en de mogelijkheid om achteraan garages/carports te bouwen. Na onderhandelingen werd deze grond verworven via ruiling. Op 27 oktober 2020 keurde de raad van bestuur het bestek voor aanstelling van een ontwerpteam goed. De offertes worden verwacht tegen 26 januari 2021.

2.6 GRONDEN

2.6.1 VERWERVING VAN GRONDEN

2.6.1.1 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. De brief van de gemeente met het officiële aanbod werd nog niet ontvangen.

2.6.1.2 ARDOOIE, ROESELARESTRAAT/SPRIETSTRAAT

In Ardoorie komen 2 grote bedrijfsterreinen vrij tussen de Roeselarestraat, de Sprietstraat en de Beverensestraat. Momenteel bieden de eigenaars deze terreinen van ongeveer 11 ha aan aan projectontwikkelaars. Eén van de mogelijke kopers contacteerde De Mandel om te peilen naar de

interesse. In Ardoeie is er nog een belangrijk deel van het BSO in te vullen en buiten de herbouw in de Rozenstraat zijn er geen concrete projecten. Deze site sluit aan op het centrum van Ardoeie en heeft de mogelijkheden om het BSO van nog 34 huurwoningen al dan niet gedeeltelijk in te vullen. Na navraag bij het gemeentebestuur liet het schepencollege weten dat zij principieel akkoord zijn voor maximaal 10 woonegelegenheden. De raad van bestuur besliste op 15 december 2020 om een verwervingsdossier voor te bereiden. Er werden nog geen concrete afspraken gemaakt.

2.6.1.3 DIKSMUIDE, TUINWIJK – 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 11.684m². Een exacte opmeting van de grond kan pas uitgevoerd worden na oplevering van de infrastructuurwerken.

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

Op 24 september 2019 besliste de raad van bestuur 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. Intussen werd een opmeting uitgevoerd door landmeter Luc Dekien, waarbij de netto-oppervlakte voor De Mandel 6.678m² bedraagt. De raad van bestuur besliste op 28 april 2020 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop van 6.678m² grond van wvi, gelegen in Tuinwijk te Diksmuide voor de realisatie van 16 huurwoningen in fase I en 22 huurappartementen in fase II. De akte werd op 26 juni 2020 verleden.

2.6.1.4 HANDZAME/EDEWALLE (KORTEMARK), PASTOOR D. VANHAUTESTRAAT

De gemeente Kortemark is eigenaar van de gewezen pastorie in Edewalle, gelegen Pastoor D. Vanhautestraat 10 te Handzame. Gezien Edewalle geen pastoor meer heeft, heeft de gemeente geen bestemming meer voor deze woning en wil ze deze verkopen. De pastorie werd echter in 1861 geschonken door de familie Gillès de Pélichy en in de akte is opgenomen dat het gebouw enkel mag gebruikt worden voor huisvesting van de pastoor of diensten voor de gemeenschap, zo niet dient de eigendom terug gegeven te worden. Het gemeentebestuur polste naar de interesse bij De Mandel om dit onroerend goed aan te kopen voor de bouw van sociale appartementen. Gezien het sociale doel van De Mandel is de familie Gillès de Pélichy bereid deze verkoop goed te keuren. Op deze locatie zouden 4 à 5 appartementen gerealiseerd kunnen worden. De raad van bestuur besliste op 15 december 2020 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.1.5 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 231m², 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 akte aankoop van de Engelstraat 17 werd verleden op 12 november 2020.

2.6.1.6 ICHTEGEM, HUIZE ZONNEVREUGD

Het OCMW van Ichtegem bouwde in de jaren 1980- 1982 21 seniorenflats op Markt 10. Het gemeentebestuur vraagt of er interesse is bij De Mandel om de seniorflats aan te kopen. Het gebouw kan vooral interessant zijn ivm een later herbouwproject op deze locatie. De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om een eventuele aankoop verder te onderzoeken en een verwervingsdossier voor te bereiden.

2.6.1.7 KORTEMARK, HANDZAMESTRAAT 131

Het OCMW van Kortemark heeft 1 woning in eigendom dat sociaal verhuurd wordt, gelegen te Handzamestraat 131. Bouwjaar van de woning is 2004. Het gemeentebestuur vraagt of er interesse is bij De Mandel om de woning aan te kopen of in beheer te nemen. De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2020 om een eventuele aankoop of inbeheername verder te onderzoeken en een verwervingsdossier voor te bereiden.

2.6.1.8 POPERINGE, BURGEMEESTER MAHIEUPLEIN

De Mandel besliste in 2015 om gronden aan te kopen van de WVI gelegen te Burgemeester Mahieuplein te Poperinge. De verwerving kaderde in de uitvoering van het mini-woonplan voor 2 plangebieden te Poperinge. In het mini-woonplan realiseerde de WVI op dit gebied 19 kavels. Ons Onderdak bouwde 6 sociale koopwoningen en De Mandel realiseerde 8 sociale huurwoningen. De WVI kon tot nu toe slechts 3 van de 19 sociale kavels verkopen. Stad Poperinge vroeg De Mandel om te onderzoeken of een aankoop van de resterende loten door De Mandel een mogelijkheid was. Stad Poperinge verklaarde zich principieel akkoord met een verkavelingswijziging waardoor er aanzienlijk verdicht zou kunnen worden op de gronden. De Mandel onderzocht de aankopen van de volgende loten:

Lot 1 tem 6

Lot 13 tem 17

Lot 18 tem 19

Mits het verkrijgen van een verkavelingswijziging zouden er op deze loten +/- 32 entiteiten kunnen gerealiseerd worden.

De Mandel deed een bod onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een verkavelingswijziging.

De WVI verklaarde zich per mail van 14/8/2020 akkoord met het bod.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om de bovengenoemde loten te verwerven van de WVI tegen de overeengekomen prijs onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een verkavelingswijziging. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.1.9 ROESELARE, RONDEKOMSTRAAT – WONINGEN ROESELAARSE WONING CV

De cv De Roeselaarse Woning is aandeelhouder van de cv De Mandel. Deze onderneming werd op 6 februari 1926 opgericht als "Het Rousselaarsch Werkmanshuis", met zetel op het stadhuis. Er waren 11 stichtende aandeelhouders. Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 3 augustus 2010 werd de maatschappelijke zetel verplaatst naar de Vrouwenstraat 2, zijnde het adres van de Dekenij van Roeselare waar ook de maatschappelijke zetel van de meerderheidsaandeelhouder van de cv De Roeselaarse Woning was gevestigd. De vennootschap heeft momenteel 20 woningen in bezit, die in 1934 werden gebouwd naar een ontwerp van architect René Doom. 16 ervan zijn gerenoveerd in de

periode 1992-1994. Deze zijn verhuurd. Bij akte verleden voor notaris Joseph Thiery op 16 april 1993 heeft het OCMW de 4 overige woningen in erfpacht verkregen. De Raad van het OCMW heeft op 6 juli 2017 beslist om de bestaande erfpacht van de woningen Rondekomstraat 7-9-11-13 vervroegd te beëindigen. Bij akte verleden voor de heer Marc Van Daele, Vlaamse commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, kwamen de 4 woningen in 2017 opnieuw in het beheer van de cv De Roeselaarse Woning terecht. Deze 4 woningen staan geïnventariseerd op de lijst van leegstand en sedert 19 oktober 2020 ook op de lijst van verwaarlozing. In januari 2018 werden de tellers van de nutsleidingen uit die woningen weggenomen. Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning 2019/276/EA voor het verbouwen van 4 woningen naar 2 woningen goedgekeurd op 24 juni 2019. Hierdoor is er een vrijstelling voor betaling van de leegstandsbelasting toegekend:

- Tot 30 juni 2020 voor de Rondekomstraat 7 en 11
- Tot 28 maart 2023 voor de Rondekomstraat 9 en 13.

Er zijn ook al gesprekken geweest met het stadsbestuur om een volledig project te realiseren op deze plaats. Het stadsbestuur verwees hierbij naar de vermelding van de woningen op de inventaris van onroerend erfgoed, alhoewel er buiten de bakstenen muren, de gedenksteen met het opschrift "Opgericht met hulp van "Steun aan België door het Rousselaarsch werkmanshuis/ plechtig ingewijd door gouverneur Baels 16 juni 1935" en naast de voordeur van elk huisje een siertegel met opschrift "Steun aan België" niets meer origineel is. De vennootschap stelt zich de vraag of het nog opportuun en zinvol is om de verhuuractiviteiten met de vennootschap verder te zetten. Aangezien de verhuring van woningen aan mensen die op de reguliere huurmarkt moeilijk aan een woning zouden geraken, een belangrijk uitgangspunt is, wenst de vennootschap haar vermogen ook niet zomaar te verkopen aan om het even wie. Het maatschappelijk doel van De Mandel past wel in het sociaal kader dat de raad van bestuur van De Roeselaarse Woning voor ogen heeft. In die zin wenst De Roeselaarse Woning aan De Mandel het voorstel te doen om gesprekken aan te knopen om de 20 woningen of eventueel zelfs de volledige vennootschap aan haar te verkopen. De raad van bestuur besliste op 15 december 2020 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

2.6.1.10 TORHOUT, BOUDEWIJN HAPKENSTRAAT 7

Bestuurder Paul Dieryckx meldde dat er een interessant pand te koop zal komen in Torhout. Het gaat over een woning in de Boudewijn Hapkenstraat 7 en de naastliggende grond die eigendom zijn van de familie Verscheure en een gezamenlijke oppervlakte hebben van 2.707 m². De grond is in het centrum gelegen tussen het ziekenhuis en de Oostendestraat. Volgens het BPA zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De woning is opgenomen op de lijst van de leegstaande woningen. Diensthoofd Hilde Smits informeerde bij de eigenaars: zij zijn zinnens te verkopen maar zij zullen hiervoor ruim de tijd nemen. Geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen, de eigenaars zullen dan verder onderhandelen met de hoogste bidders. Gezien deze grond potentieel heeft voor het ontwikkelen van een sociaal woonproject stelt diensthoofd Hilde Smits in samenspraak met directeur Stefanie Vandenabeele, voor om de interesse van De Mandel kenbaar te maken en een bod uit te brengen.

De raad van bestuur besliste op 26 mei 2020 om een verwervingsdossier voor te bereiden en een bod uit te brengen. De eigenaar is momenteel niet bereid om te verkopen aan De Mandel.

2.6.1.11 TORHOUT (WIJNENDALE), CAMIEL MEYSMANSSTRAAT

Op 15 september 2020 hadden voorzitter Daniël Vanpoucke en directeur Stefanie Vandenabeele een overleg met Vivendo. Zij hebben +/- 2 ha woonuitbreidingsgebied in de Camiel Meysmansstraat in Torhout (Wijnendale) waar 28 woningen en 36 appartementen kunnen gebouwd worden. Het inrichtingsplan werd goedgekeurd door stad Torhout. Traditioneel worden in Torhout de koopwoningen gerealiseerd door Vivendo en de huurwoningen door De Mandel waardoor zij een samenwerking voorstellen. Vivendo zou 12 koopappartementen en 14 koopwoningen realiseren en De Mandel 24 huurappartementen en 14 huurwoningen. Het project werd gunstig geadviseerd op het lokaal woonoverleg van 21 september 2020.

De raad van bestuur besliste op 24 november 2020 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De concrete afspraken met Vivendo moeten nog gemaakt worden.

2.6.1.12 ZARREN, STADENSTRAAT.BARISDAMSTRAAT

In Zarren ligt tussen de Stadenstraat en de Barisdamstraat nog een vrij groot onbebouwd terrein in woonuitbreidingsgebied waarvan een groot deel eigendom is van de heer Vanheule Robert. De gemeente staat positief tov een gemengd project waarbij IJzer&Zee en De Mandel elk 20 sociale huur- en koopwoningen bouwen en de WVI 20 sociale kavels ontwikkelt. Voor deze 60 entiteiten zal een deel van het woonuitbreidingsgebied moeten aangekocht worden door de 3 partijen. Er was al een verkennend gesprek met de eigenaar over een eventuele verkoop. De raad van bestuur besliste op 15 december 2020 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.1.13 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 NIET WEERHOUDEN VERWERVINGSDOSSIER

2.6.2.1 WAKKEN, MANDELSTRAAT 10-12-14-16-18

Mijn Huis heeft panden aangekocht in de Mandelstraat te Wakken. Er kunnen een 24tal appartementen gerealiseerd worden op de site. Mijn Huis vraagt De Mandel of zij interesse heeft om 6 van de 24 appartementen te realiseren als sociale koopappartementen.

In het algemeen stellen we vast dat sociale koopappartementen een stuk minder vlot verkopen dan sociale koopwoningen.

De vraag stelt zich bovendien of het aangewezen is om in een landelijke deelgemeente als Wakken koopappartementen te voorzien. Op vandaag is er ook geen lijst van kandidaat- kopers voor Dentergem. De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om geen verwervingsdossier voor te bereiden.

2.6.3 VERWERVINGSDOSSIER IN VOORBEREIDING

Ardoorie, Brugstraat 22
Ardoorie, Roeselarestraat/Sprietstraat
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)
Handzame, Pastoor D. Vanhautestraat
Ichtegem, Engelstraat 66+
Ichtegem, Markt 10-14 (Huize Zonnevreugd)
Ichtegem, Sportlaan
Koekelare, Belhuttebaan
Koekelare, Veldstraat 58
Kortemark, Handzamestraat 131
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek
Langemark, Wilgenlaan, Eikenlaan, Berkenlaan
Merken, Stationsstraat, Valkestraat
Meulebeke, Oude Gentstraat
Oostnieuwkerke, Valkstraat, Pelikaanstraat (aankoop woningen)
Oostrozebeke, Olieberg
Poperinge, Burgemeester Mahieuplein
Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis
Poperinge, Duinkerkestraat 25
Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"
Poperinge, Sint-Michielscomplex -werf 4

Roeselare, Rondekomstraat – Woningen Roeselaarse Woning cv
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)
Sleihage, Diksmuidsesteenweg
Torhout, Aartrijkestraat
Torhout, Boudewijn Hapkenstraat 7
Torhout, Camiel Meysmansstraat
Torhout, De Moertjes
Torhout, Koer Vanthuyne (ruiling)
Torhout, Rijselstraat
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder
Torhout, Vanhullestraat
Woumen, Steenmolenbeekwegel
Zarren, Staatsbaan 251
Zarren, Stadenstraat 53
Zonnebeke, Boudewijnpark

2.6.4 VERKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

2.6.4.1 WOUMEN, IEPERSTEENWEG EN SINT-PIETERSSTRAAT – VERKOOP SPIE TUINGROND

Op 28 november 2017 besliste de raad van bestuur om gronden te verwerven in het woonuitbreidingsgebied te Woumen, tussen de Iepersteenweg, de Sint-Pietersstraat en de Steenmolenbeekwegel. Door de merkwaardige vorm van de te verwerven grond, is er een spie die geen nut heeft voor het project en op heden al gebruikt wordt als tuingrond door de aanpalende eigenaar. Er werd een akkoord bereikt met de naastgelegen eigenaar om de spie te verkopen. Het perceel is kadastraal bekend als Diksmuide 8ste afd. sectie A deel van nummer 383g en heeft een oppervlakte van ongeveer 30 m².

De raad van bestuur besliste op 26 mei 2020 om de verkoop van de spie tuingrond van ongeveer 30 m² aan de aanpalende eigenaar Sint-Pietersstraat 8 goed te keuren. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.5 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.

2.6.5.1 VERKOOP GROND VOOR EEN NIEUWE ELEKTRICITEITSCABINE, GELEGEN LICHTERVELDE, FELIX TIMMERMANSLAAN

Landmeterskantoor Teccon werd door Eand6is 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. 30m² (5,5m x 5,5m). De huidige cabine staat op een perceel van Eandis met een oppervlakte van 11,37m². 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 2020 nog niet verleden.

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. Er waren ook enkele vragen van gemeentebesturen om restgronden over te dragen naar openbaar domein.

2.6.6.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT

De wegenis, parking en groenzone langs de 9 koopwoningen in de Eekhoutstraat te Ardoorie werd opgeleverd op 27 juni 2017 en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Ardoorie 1e afd. sectie B deel van 50v en deel van 89v2 en heeft een oppervlakte van 875,90m².

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2020 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 775m².

De raad van bestuur besliste op 24 september 2019 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd op 24 juni 2020 verleden.

2.6.6.3 EMELGEM, PRINSESSESTRAAT

De wegenis, parking en groenzone langs de 40 huurappartementen in de Prinsessestraat en langs de 8 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de overkant in de Prinsessestraat te Emelgem zijn nog in eigendom van De Mandel en dienen overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone langs de 40 huurappartementen is kadastraal bekend als Izegem 2e afd. sectie A nummers 57x, 58e en 57d2 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 3.635,61 m².

De over te dragen zone aan de overkant van de Prinsessestraat is kadastraal bekend als Izegem 2e afd. sectie A nummer 147x13 en 147I16 en heeft een oppervlakte van 2.130m².

De raad van bestuur besliste op 23 juni 2020 om haar goedkeuring te hechten aan de kosteloze overdracht aan stad Izegem van de wegenis, parking en groenzone in beide projecten langs de Prinsessestraat te Emelgem, met een totale oppervlakte van 5.765,61m². De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.6.4 GITS, KRUISKALSIJDESTRAAT

De Mandel realiseerde in de Kruiskalsijdestraat te Gits 11 koopappartementen en 14 huurappartementen.

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. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Hooglede 2e afd. sectie A deel van nummer 489p en heeft een oppervlakte van 3.348,77m².

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2020 om de wegenis en groenzone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

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 ± 800m².

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 op 9 januari 2020 verleden.

2.6.6.6 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 997,61m². Er is een onderdoorgang voorzien bij de 13 huurappartementen. Hierdoor ontstaat er een erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid van overbouw. De akte werd op 20 augustus 2020 verleden.

2.6.6.7 ROESELARE, WORTELSTRAAT

De Mandel realiseerde in de Horriestraat, Wortelstraat en H. Consciencestraat 17 huurappartementen. Tussen de rand van het gebouw/de ondergrondse garage en het openbaar domein zit er nog een fijn streepje grond. Naar aanleiding van de heraanleg van de Wortelstraat (voetgangersverbinding) vraagt Stad Roeselare om deze spie langs de Wortelstraat over te dragen naar openbaar domein zodat dit uniform kan aangelegd worden. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Roeselare 1e afd. sectie A deel van nummer 156e12 en heeft een geschatte oppervlakte van 10 m². In de ondergrond van de over te dragen zone, zit nog wel de secanspalenwand die werd gebruikt als beschoeiing van de bouwput tijdens de werken. De raad van bestuur besliste op 15 december 2020 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein, waarbij de stad alle aktekosten draagt. Gezien deze grond in mede-eigendom is, dienen ook de andere eigenaars akkoord te gaan met deze overdracht. Dit zal voorgelegd worden op de algemene vergadering in 2020.

2.6.6.8 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 m².

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 op 7 februari 2020 verleden.

2.6.6.9 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 419m². 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 op 17 juni 2020 verleden.

2.6.6.10 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT EN ALBERTSTRAAT

De Mandel realiseerde in de Langemarkstraat en Albertstraat te Zonnebeke 25 huurwoningen en 5 koopwoningen en in de Langemarkstraat 7 huurwoningen.

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. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Zonnebeke 1e afd. sectie A deel van nummer 794m6, 794l6, 794y6 en 785v en nummers 785/07a2 en 785/07s en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.046m².

De raad van bestuur besliste op 25 februari 2020 om de wegenis en groenzone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7 RUILING VAN GOEDEREN

2.6.7.1 DIKSMUIDE, FINNENTROPSTRAAT EN BOLDERSSTRAAT

De Mandel zal in de Boldersstraat en Finnentropstraat te Diksmuide 10 huurwoningen slopen om op dezelfde plaats 12 nieuwe huurwoningen te bouwen. Om dit project te optimaliseren dient de rooilijn aangepast te worden, waardoor De Mandel grond dient te ruilen met de stad Diksmuide.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om de grond in eigendom van De Mandel kosteloos te ruilen met de grond in eigendom van de stad Diksmuide. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7.2 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 19

De raad van bestuur besliste op 28 februari 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor Ichtegem, Engelstraat 19. De Mandel heeft nog een perceeltje restgrond liggen aan de garages van de Priorijstraat. Projectontwikkelaar Recon/Ascot 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. Door gronden te ruilen kan De Mandel 6 à 7 appartementen bouwen aan de Engelstraat 19. De Mandel krijgt 326 m² grond met gebouwen gesloopt aan de Engelstraat 19, Ascot krijgt 220 m² achtergrond om bij hun project te voegen en het binnengebied te ontwikkelen, zowel De Mandel als Recon/Ascot krijgen erfdienstbaarheden en De Mandel betaalt een opleg.

De raad van bestuur besliste op 25 september 2018 om deze ruil met opleg goed te keuren, een compromis te laten opmaken en de akte te laten verlijden. De akte werd op 18 juni 2020 verleden.

2.6.7.3 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT

In 2009 realiseerde De Mandel in een eerste fase in de Statiestraat 14 huurappartementen. In 2019 realiseerde De Mandel in een tweede fase in de Statiestraat nogmaals 5 huurappartementen.

De wegenis, parking en groenzone langs beide projecten is nog in eigendom van De Mandel en dient overgedragen te worden naar openbaar domein.

Bij opmaak van het plan van overdracht blijkt dat er een losstaande muur in de eerste fase gedeeltelijk op openbaar domein staat, waardoor er een akte ruil zal worden opgemaakt, waarbij 1m² grond van de gemeente Lichtervelde wordt overgedragen aan De Mandel.

In samenspraak met het gemeentebestuur van Lichtervelde wenst De Mandel deze gronden kosteloos te ruilen met de gemeente Lichtervelde.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om deze kosteloze ruil goed te keuren. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7.4 OOST-VLETEREN, HENDRIK DEBERGHSTRAAT

Voor het herbouwproject in de Hendrik Deberghstraat in Oost-Veteren wordt er ook voorzien in de aanleg van een gescheiden rioolstelsel en heraanleg openbaar domein. Door kleine verschuivingen tussen openbaar en privaat terrein, zal een ruiling met de gemeente Oost-Vleteren noodzakelijk zijn zodat alle gronden waarop gesubsidieerde infrastructuur wordt aangebracht, kunnen opgenomen worden in het openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2020 om de grondruil om niet met de gemeente Oost-Vleteren goed te keuren. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7.5 ROESELARE, HONZEBROEKSTRAAT

De Mandel kocht een leegstaande hoeve in de Honzebroekstraat 244 in Roeselare voor de realisatie van een sociaal woonproject. Deze gronden maken deel uit van de uitbreiding van het kleinstedelijk gebied Roeselare waar er op grondgebied Roeselare ongeveer 800 woonentiteiten kunnen gerealiseerd

worden. Voor het volledige gebied werd er door studie bureau Jos Dumoulin een inrichtingsplan gemaakt op basis van de ambitienota van stad Roeselare. Het perceel in eigendom van De Mandel en het naastliggende perceel snijden op sommige plaatsen door de bouwblokken die voorzien zijn in het inrichtingsplan. Om beide partijen meer volledige bouwblokken te laten krijgen, wordt een grondruil voorgesteld met de naastliggende eigenaar Het Grondjuweel van Drongen. De uitgangspunten werden vast gelegd in een principsovereenkomst waarbij beide partijen ongeveer evenveel grond ruilen om niet.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2020 om de principsovereenkomst met Het Grondjuweel goed te keuren en deze principsovereenkomst om te zetten in een ruilingsakte zodra de plannen voldoende uitgewerkt zijn. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7.6 TORHOUT, KOMEETSTRAAT EN STERSTRAAT

De Mandel zal in de Komeetstraat en Boldersstraat te Torhout 15 huurwoningen slopen om op dezelfde plaats 17 nieuwe huurwoningen te bouwen. Om dit project te optimaliseren dient de rooilijn aangepast te worden, waardoor De Mandel grond dient te ruilen met de stad Torhout.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om de grond in eigendom van De Mandel kosteloos te ruilen met de grond in eigendom van de stad Torhout. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7.7 WOUMEN, TUINGROND LANGS DE IEPERSTEENWEG EN SINT-PIETERSSTRAAT

Op 28 november 2017 besliste de raad van bestuur om gronden te verwerven in het woonuitbreidingsgebied te Woumen, tussen de Iepersteenweg, de Sint-Pietersstraat en de Steenmolenbeekwegel. Door de merkwaardige vorm van de te verwerven grond, is er een grillige perceelsgrens die beter recht getrokken wordt zodat beide eigenaars een meer bruikbare grond verkrijgen.

Er werd overeengekomen met de eigenaars van de Sint-Pietersstraat 10 om deze grond te ruilen.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2020 om de kosteloze ruil goed te keuren. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.7.8 ZONNEBEKE, LANGEMARKSTRAAT EN IJZERWEG

Op 25 februari 2020 besliste de raad van bestuur om de wegenis en groenzone van 2 projecten langs de Langemarkstraat en Albertstraat kosteloos over te dragen naar het openbaar domein.

De Mandel realiseerde in de Langemarkstraat en Albertstraat te Zonnebeke 25 huurwoningen en 5 koopwoningen en in de Langemarkstraat 7 huurwoningen.

Bij het project met de 7 huurwoningen blijkt dat we niet het volledig perceel hadden aangekocht, de voorziene plaats voor de ontsluitingsweg komt niet overeen met de aangelegde weg, waardoor er grond dient geruild te worden met de gemeente Zonnebeke.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2020 om de wegenis en groenzone in eigendom van De Mandel kosteloos te ruilen met de grond in eigendom van de gemeente Zonnebeke. De akte werd in 2020 nog niet verleden.

2.6.8 INVENTARISATIE VAN RESTGRONDEN

Een tiental 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).

Vanaf 2013 werd terug gestart met het jaarlijks 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 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 2020 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.

2.6.9 INVENTARISATIE VAN PROJECTGROND EN GRONDRESERVE

Naast een lijst van onbebouwde percelen, is het ook interessant om na te gaan hoeveel bebouwbare gronden De Mandel nog in eigendom heeft. Om het patrimonium verder uit te breiden, is het belangrijk te beschikken over voldoende grondreserves. Uit de lijst van onbebouwde percelen werden onderstaande percelen geschrappt:

- percelen waarop bouwwerken in uitvoering zijn
- percelen die moeten overgedragen worden aan openbaar domein
- restpercelen
- onbebouwde percelen horend bij een gerealiseerd project bv. een toegangsweg of parking
- herbouwprojecten waar de bestaande woningen reeds gesloopt zijn in afwachting van herbouw

Aangekochte panden die zullen gesloopt worden, werden ook opgenomen gezien dit over aankopen gaat als bouwgrond waarbij nog een sloop moet uitgevoerd worden.

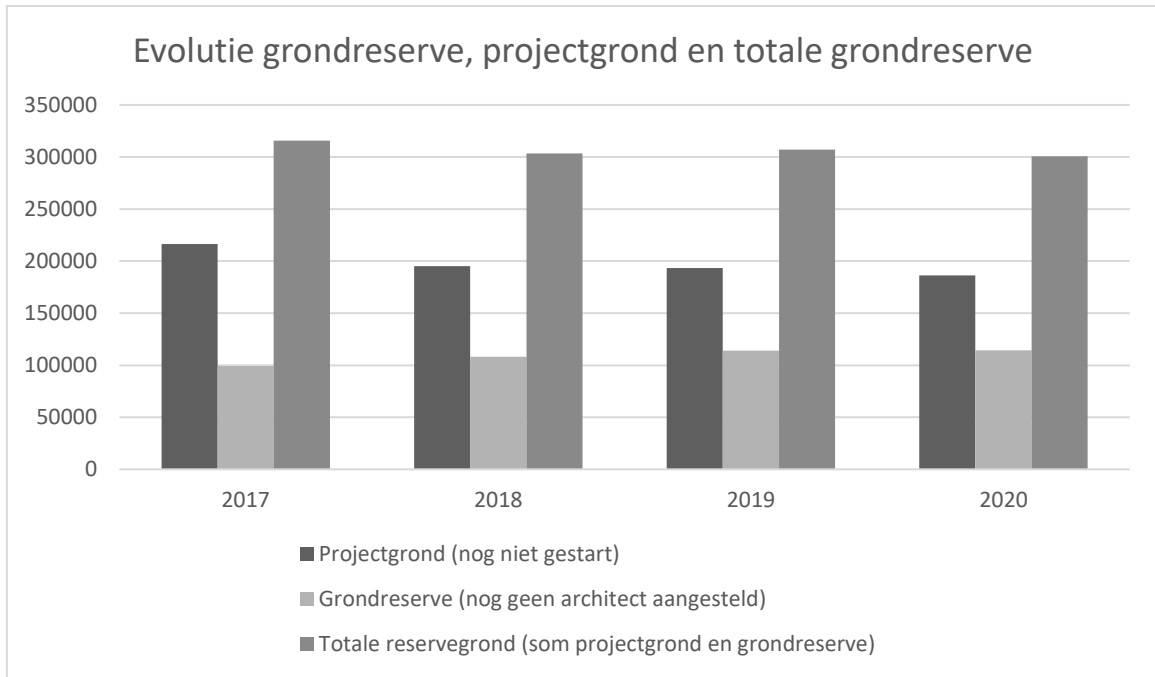
In deze inventaris werd een opsplitsing gemaakt tussen projectgrond en grondreserve. Voor projectgronden is de architect aangesteld en de ontwikkeling in voorbereiding. Voor de reservegrond werd nog geen architect aangesteld en is het aantal te bouwen entiteiten nog niet bepaald. Deze 2 inventarissen zijn samen de totale grondreserve en geven een goed beeld van de bouwgrond in eigendom van De Mandel.

In 2020 heeft De Mandel **18ha 61a 84ca** projectgrond in eigendom, waarbij de bouwwerken nog niet gestart zijn. Deze projectgrond is verspreid over 14 verschillende projecten. Er zullen op deze projectgrond in totaal 468 huurentiteiten en 74 koopwoningen gerealiseerd worden.

De Mandel heeft in 2020 naast de projectgrond eveneens nog een grondreserve van **11ha 43a 43ca** in eigendom. Voor deze grond heeft De Mandel nog geen architect aangesteld en is het aantal te bouwen entiteiten nog niet bepaald. Deze grond is verspreid over 13 verschillende locaties.

Als een project van start gaat, verdwijnt deze uit de lijst met projectgrond, waardoor een lichte daling merkbaar is van de projectgrond en totale grondreserve. Dit oppervlakteverlies wordt gecompenseerd door aankoop van nieuwe gronden. De Mandel hecht veel aandacht aan de timing van aankoop. Als de start van de werken kort na de aankoop is, kunnen de interesten van de leningen uitgespaard worden. Hierdoor verschijnen sommige grondaankopen niet in onderstaande grafiek (nl. wanneer het project van start gaat in hetzelfde jaar van aankoop van de grond).

Onderstaand zie je een grafiek van de evolutie van de grondreserve, de projectgrond en totale grondreserve van De Mandel:





GEBOUWENBEHEER

3 GEBOUWENBEHEER

3.1 ALGEMEEN

3.1.1 WIJZIGEND PATRIMONIUM

Het beheer van de gebouwen is de afgelopen jaren gewijzigd. Vroeger bestond het patrimonium hoofdzakelijk uit woningen, waarbij de huurders zelf 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 echter niet voldoende. Hier dienen we het beheer van het appartement volledig op te nemen als verantwoordelijke eigenaar. Voorheen werd dit meegenomen in de algemene werking en zat het beheer verspreid over verschillende collega's, maar sedert 2020 wordt dit door één persoon opgenomen. Dit moet toelaten om een beheer van de appartementen uit te bouwen waarbij er voeling en wisselwerking is met de meldpunten-bewoners en de huurlasten onder controle blijven

3.1.2 IMPACT VAN CORONA

Covid-19 maakte van 2020 een speciaal jaar. Via telewerk van de bedienden konden we een vrij normale werking aanhouden naar onze huurders toe. De arbeiders en poetsvrouwen kwamen wél in een stelsel van tijdelijke werkloosheid terecht: van 19 maart tot eind april was dit volledig, vanaf mei werkten we met een beurtrol om dan vanaf juni terug over te schakelen op een normale werking die doorheen de rest van het jaar aangehouden werd.

De lockdown zorgde ook voor opportuniteiten. Door de afwezigheid van de arbeiders en het stilvallen van de samenleving in het voorjaar, zorgde dit voor de nodige ruimte om nieuwe toepassingen uit te rollen. Zo maakten we van deze periode gebruik om de werkopdrachten te digitaliseren en de berichtgeving naar onze huurders toe verder te verfijnen. Bij het heropstarten van de arbeiders in mei, werd deze digitalisering doorgevoerd. Een gevolg hiervan is dat de werkopdrachten digitaal ingevuld worden om zo tot een administratieve vereenvoudiging te komen. Dit zorgde ervoor dat de werklust doorheen 2020 onder controle bleef, niettegenstaande een sterke toename in het aantal werkopdrachten.

Daarnaast viel de aanwezigheid vanuit De Mandel in de appartementen gedeeltelijk weg. Dit werd ondervangen door wekelijks telefonisch contact met de meldpunten. Vanuit deze wekelijkse contacten groeide een schema per gebouw met terugkerende werkopdrachten. Dit zal later dienen bij het automatiseren van dit type werkopdrachten binnen onze ERP software. Deze manier van werken zorgt voor overzicht, zowel bij De Mandel als bij onze meldpunten-huurders en zal ons toelaten preventief onderhoud te realiseren met oog voor de huurlasten. Bijkomend gebeurde er ook fysieke rondgang in de gebouwen, met als doel om onregelmatigheden rond afval, onderhoud, defecten en problemen te detecteren en via een extern bedrijf op te lossen. Zo bleven onze huurders ook tijdens de lockdown niet in de kou staan.

Enkel de impact op het uitvoeren van plaatsbeschrijvingen, in combinatie met het herverhuren van entiteiten, zorgde voor een grotere belasting die doorheen 2020 bleef aanhouden. Dit wordt een aandachtspunt om op te volgen.

3.1.3 ENERGIEWIJK 2050

Energiewijk 2050 is een project binnen De Mandel dat vertrekt vanuit de mogelijkheden die er zijn rond het thema energie. Het project is opgebouwd rond twee pijlers. Enerzijds de onderhoudsplanning: wat is er nodig om ons patrimonium te laten evolueren richting 2050? En anderzijds, hoe kunnen we huurders verder ondersteunen en betrekken, waarbij we starten vanuit het verhaal rond energie. Bedoeling is de participatie die hieruit kan ontstaan te laten doorgroeien in een bredere context.

Het uiteindelijke doel is om een blauwdruk te bekomen van hoe we wensen te werken in de toekomst rond het thema energie. Dit moet toelaten om nadien op een efficiënte wijze een groot aantal huurders te bereiken, enthousiameren om samen dit traject te doorlopen. Dit kan mogelijks een nieuw, positief verhaal zijn in de relatie tussen onze huurders en De Mandel. We streven immers naar een duurzame relatie met meerwaarde voor al onze huurders.

Om dit project alle kans tot slagen te geven, werfde De Mandel in de loop van 2020 een bijkomende projectmedewerker aan. Daarnaast participeert De Mandel ook in de coöperatieve vennootschap Aster. Dit met als doel om zonnepanelen te voorzien op de daken van onze huurwoningen en zo bij te dragen aan een lagere elektriciteitsprijs voor onze huurders.

Van bij de start beoogde De Mandel om zoveel mogelijk partijen te betrekken om zo het verhaal mooier en sterker te maken. Het resulteerde in een samenwerking tussen De Mandel en stad Roeselare, waarbij gebruik gemaakt wordt van elkaars sterktes. Dit zonder elkaars, soms uiteenlopende, doelstellingen uit het oog te verliezen. De rode draad doorheen dit traject is ook de samenwerking die ontstaan is met Energyville/Vito en June die beide een stevige bijdrage leveren aan het realiseren van onze doelstellingen.

3.1.3.1 ALGEMENE VOORSTELLING ENERGIEWIJK 2050

De Mandel investeert continu in duurzaamheid op vlak van haar patrimonium. Niet enkel door nieuwbouw maar ook door vervangingsbouw en renovatie. Dit moet ervoor zorgen dat o.a. het energieverbruik bij onze huurders daalt en dat ze niet in energiearmoede terechtkomen. Een ander aspect is de invloed van het gedrag van de huurder op zijn energieverbruik. In combinatie met een minder energiezuinige woning, kan dit leiden tot hoge energiefacturen en financiële problemen. Veelal is de kennis rond energie hier niet voor handen, noch bij huurders, noch bij medewerkers. Een gevolg is dat halve waarheden ontstaan zonder dat hieromtrent een coherente ondersteuning bestaat voor de huurders. Vaak komen de huurders ook in contact met meerdere organisaties wat het er niet makkelijker op maakt een samenhangende ondersteuning uit te bouwen. Hier zal De Mandel zorgen dat het totaalpakket, in samenspraak met de verschillende actoren, up-to-date en afgestemd op onze huurders, ter beschikking zal zijn.

Met dit project willen we inzetten op beide factoren. Enerzijds de woning aanpassen, waarbij de klemtoon ligt op het verzamelen van kennis, om deze te kunnen integreren in toekomstige onderhoudsplanningen en uitvoeringen van renovatie- of nieuwbouwprojecten. Dit is belangrijk om zowel tijdig en doeltreffend te kunnen anticiperen op een wijzigende wetgeving, als bij de integratie van energiebesparende maatregelen binnen het patrimonium van De Mandel. Een roadmap per woning wordt het uiteindelijke doel. Mogelijks kan men hierdoor ook op wijkniveau collectieve oplossingen integreren. We streven naar een gedegen, duurzame oplossing met een toekomstgerichte werkwijze.

Anderzijds willen we de impact in kaart brengen van het bewonersgedrag en hierrond een concrete tool uitwerken die het mogelijk moet maken om op een uniforme manier mensen te sensibiliseren en te informeren. Dit laatste willen we ook aanwenden om de mensen op wijkniveau vanuit De Mandel te bereiken. We willen hen samenbrengen en ondersteunen bij het stellen van doelen en het uitwerken van concrete acties binnen hun wijk. Hierbij denken we aan samenwerking met een aantal mensen die een zeker draagvlak hebben binnen een wijk. Dit worden dan onze “energieambassadeurs”. We hopen dat dit ambassadeurschap op wijkniveau een blijvend karakter kan krijgen om de participatie tussen de huurders onderling en De Mandel te bevorderen. In eerste instantie moet dit resulteren in een netto energiebesparing door een gedragswijziging bij de huurders. Dat dit alles ook bijdraagt tot het afremmen van de klimaatverandering is leuk meegenomen, maar de essentie blijft toch de financiële draagkracht van onze huurders vergroten. Daarnaast wordt de maatschappelijke betrokkenheid aangemoedigd, de sociale cohesie in de betrokken wijken vergroot en het welzijn van de bewoners verbeterd.

Naast de twee bovenstaande objectieven is het ook de bedoeling om het belang van duurzaamheid in de kijker te zetten met dit project. Iedere kwh die uitgespaard wordt, is belangrijk! Niet enkel het goedkoper en toegankelijker maken van energie mag de doelstelling zijn. We zetten altijd eerst in op het duurzaam beperken van het verbruik, wat rechtstreeks impact heeft op de factuur. Pas als tweede, flankerende maatregel, kijken we wat mogelijk is op vlak van de kostprijs per kwh.

3.1.3.2 GEREALISEERD IN 2020

De eerste helft van 2020 kenmerkte zich vooral in het concretiseren van de samenwerking tussen De Mandel en de externe partijen Energyville/Vito en June. Via het lopende project Connected Buildings maakt De Mandel gebruik van de meetapparatuur om zo data te bekomen ter ondersteuning van het project Energiewijk 2050. Via het project Ditur (Digital twins for upscaled retrofit) beoogt De Mandel de grondslag te leggen voor toekomstige onderhoudsplanningen.

Via de samenwerking met stad Roeselare krijgt het project vorm in de wijk “t Verzonken Kasteel” te Beveren-Roeselare (184 woningen). In de tweede helft van 2020 startte de informatiecampagne naar deze huurders toe. Het uitgangspunt hier was om de huurders via diverse kanalen te bereiken met dezelfde content. Dankzij constante evaluatie van hoe we onze huurders bereiken, kunnen we waar nodig steeds bijsturen. Langs digitale weg gebeurt dit via een facebookpagina en de website van De Mandel. Op papier bereiken we de huurder via flyers, wijkkrantjes en brieven. Persoonlijk contact was er via twee infomomenten in de wijk en, in tijden van Corona, via garagegesprekken.

In afwachting van de uitrol van zonnepanelen, én om een vertrouwensband op te bouwen met de huurders, werd de huishoudelijke elektrische installatie volledig in orde gezet en gekeurd, dit voor de ganse wijk. Daarnaast kreeg de huishoudelijke elektrische installatie ook een upgrade om te voldoen aan een hedendaags gebruik van de woning.

Via Fluvius zijn bijna alle elektriciteits- en gastellers vervangen door digitale tellers. Via deze tellers wordt het mogelijk om de verbruiksprofielen in kaart te brengen van de verschillende huishoudens. Rond het beheer van deze data zijn de nodige GDPR documenten opgesteld die individueel worden toegelicht aan de huurders. Het is voor hen mogelijk om op elk tijdstip de uitwisseling van data ongedaan te maken, dit zelfs zonder De Mandel hiervan in te lichten.

Dit alles creëert een volledig bestaande woonwijk waarvan de verbruiksgegevens gekend zijn. Dit moet toelaten om in 2021 het verdere traject binnen Energiewijk 2050 kwaliteitsvol uit te werken en zo een stap te zetten richting een duurzame relatie met onze huurders waarin samen aan een betere toekomst kan gewerkt worden.

3.2 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

3.2.1 DE OPLEIDING

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 is van De Mandel, sturen we een medewerker ter plaatse voor nazicht. Indien het werk te omvangrijk is voor de eigen dienst, geven we dit uit aan een externe firma waarmee een raamovereenkomst werd afgesloten. Bij meldingen waarvoor de huurder verantwoordelijk is, voert De Mandel de herstelling zelf niet uit, maar wordt de huurder, indien nodig, op weg geholpen om een derde te vinden die dit kan herstellen. Dit is echter een beperkte dienstverlening naar onze huurders toe. Op korte termijn kunnen we vanuit De Mandel geen actieve rol spelen in het uitvoeren van opdrachten ten laste van de huurder. Wel is het de bedoeling om een systeem op te zetten waarbij De Mandel een faciliterende rol opneemt, en waarbij

huurders elkaar helpen. Zo hopen we toch tegemoet te kunnen komen aan een actuele vraag bij onze huurders. Dit zal zich ook vertalen in een meerwaarde voor De Mandel omdat de woningen zich zo in een betere staat zullen bevinden.

De eerste nazichten worden telefonisch ingepland. Om de dienstverlening naar de huurders toe te verbeteren, wordt tijdens het eerste nazicht onmiddellijk ter plaatse ook een datum ingepland voor de verdere uitvoering van de herstelling. Hierbij is het streefdoel om ervoor te zorgen dat de huurder te allen tijde op de hoogte is van het vervolg van de werkopdracht. Onze arbeiders hebben een tablet ter beschikking die het hen mogelijk maakt deze nieuwe afspraak onmiddellijk in te plannen. Zowel onze arbeiders als de bedienden plannen via hetzelfde platform dat constant gesynchroniseerd wordt, waardoor conflicten niet mogelijk zijn. Deze manier van werken zorgt voor een werklastverschuiving die ons moet toelaten nog verder in te zetten op een betere dienstverlening.

Doordat zowel de arbeiders als de bedienden via hetzelfde platform inplannen kunnen we, gezien ons grote werkingsgebied, de werkopdrachten regiogebonden inplannen. Dit draagt bij in ons streven om economischer en duurzamer onze opdracht uit te voeren. Dit, samen met onze transitie naar milieuvriendelijkere wagens, draagt dit bij aan het voeren van een duurzamer beleid.

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 kantooruren 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 ook een permanentiedienst voorzien die kan tussen komen bij niet-standaard situaties.

Gezien ons planmatig werken, streven we ernaar dat ook medewerkers en externen bij de huurders ter plaatse 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 2020 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, liften, poetsen van de gemeenschappelijke delen en het groenonderhoud.

In 2020 werd de uitrol van “Contracten” binnen ons ERP pakket opgestart. Via “Contracten” willen we terugkerende opdrachten beheren, wat ons moet toelaten om preventief te handelen op maat van het gebouw. In hoofdzaak hangt dit samen met het beheer van de appartementen

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 regel tweejaarlijks onderhouden door een gespecialiseerde onderhoudsfirm.

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 opneemt 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 cv of sww meer is. Indien nodig, wordt vanuit De Mandel ingegrepen en een oplossing voorzien buiten het onderhoudscontract zodat onze huurders niet lang zonder cv en sww zitten. Deze strikte opvolging, samen met een goede samenwerking tussen zowel De Mandel als de onderhoudsfirma, resulteerde in een winter zonder onnodig lange uitval van cv of sww bij onze huurders.

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

3.2.3.2 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 dat er toe moet leiden alle cv-installaties te vervangen wanneer deze 15 jaar worden.

In 2020 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. Deze werden vervangen in 2020. Het is de bedoeling om de komende jaren via de onderhoudsplanning te evolueren naar een vervanging van de cv-ketel wanneer die 15 jaar wordt.

3.2.3.3 ONDERHOUD LIFTEN

In 2019 werd een prijsaanvraag uitgeschreven voor het periodiek onderhoud en de kleine herstellingen van al de liften in beheer van De Mandel.

Op 01/01/2020 is dat onderhoudscontract van start gegaan.

In 2020 zijn er in totaal 120 liften in gebruik, verspreid over de verschillende gebouwen van De Mandel. In 2020 werden 6 liftinstallaties nog onderhouden onder garantie van de installateur, 8 installaties worden beheerd door een syndicus en 106 installaties worden door De Mandel beheerd. Coopman Orna staat in voor het onderhoud van 70 liften, Schindler heeft 36 liften in contract

3.2.3.4 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN

De Mandel beschikt 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. Dit zijn vooral werken na een

plaatsbeschrijving. Dit laatste type werkopdrachten, waarbij we de woning opfrissen nadat de huurder de woning in een dermate slechte toestand heeft achtergelaten, is in stijgende lijn. Ook de vraag om dergelijke woningen in een betere toestand af te leveren aan de nieuwe huurder, is stijgende. Dit vormt nog een aandachtspunt naar de toekomst toe.

In 2020 werden de garagepoorten in het Biezenhof en de Spanjestraat geschilderd. Daarnaast werden de carports in de Damaststraat geolied.

Daarnaast werden de algemene delen geschilderd van het gebouw in de Oostnieuwkerksesteenweg te Roeselare. De andere gebouwen die voorzien waren, worden in de winter van 2020-2021 extern uitgevoerd worden via het sociale tewerkstellingsbedrijf Mariasteen uit Gits.

In 2020 werd door Optimat verder gewerkt aan de schilderwerken die in 2019 werden gegund. Zo werden er buitenschilderwerken uitgevoerd in Dadizele (Menenstraat), Diksmuide (Patershoek, Renaat de Rudderstraat), Keiem (Dishofstraat), Langemark (Sint-Juliaanstraat), Ledegem (A. Rodenbachlaan, Guido Gezellelaan, Stijn Streuvelslaan), Staden (Wankaardelaan) en Torhout (Amazonestraat, Kasteelstraat, Tiberstraat)

3.2.3.5 GROENONDERHOUD

De Mandel heeft een steeds groter aantal collectieve groenzones in onderhoud. In dit kader werd er een onderhoudsplan opgesteld door een tuinarchitect voor het onderhoud van deze zones. Aan de hand van dit onderhoudsplan kan De Mandel dan een aanbesteding uitschrijven voor het uitvoeren van het groenonderhoud.

In 2020 lanceerden we een nieuwe onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking voor het groenonderhoud in 2020-2021. Deze prijsvraag werd voorbehouden voor sociale tewerkstelling. De aanbesteding werd gegund aan De Lochting vzw. Aangezien het patrimonium steeds uitbreidt, werd in overleg beslist dat De Lochting vzw samenwerkt met andere sociale tewerkstellingsfirma's binnen ons werkingsgebied om een betere dienstverlening te kunnen verzekeren. De Lochting zorgt zo samen met De Groene Kans, Mariasteen, OptimaT en Westlandia voor de collectieve groenzones bij De Mandel. Een win-win voor iedereen. Dit zorgt er voor dat de mensen van het groenonderhoud werken in hun eigen streek. Zo blijven de verplaatsingen beperkt, en zijn er minder verloren kilometers. Dit sluit aan bij het idee dat iedere niet gereden kilometer nog altijd de grootste bijdrage is op weg naar een duurzamer beleid. Daarnaast kennen deze werknemers meestal ook wel een aantal van onze huurders wat hun betrokkenheid vergroot en sociale contacten teweegbrengt.

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

Naast deze groenzones wordt er ook gezorgd voor het onderhoud bij appartementsgebouwen, zoals de daken van garagecomplexen en de voetpaden. Dit om een verzorgde en onderhouden indruk na te laten en zo bij te dragen aan een positief imago van sociale huisvesting in het straatbeeld. Om onze gebouwen nog meer te integreren in de omgeving wordt in 2021 de denkoefening gemaakt of het mogelijk is een groter aandeel collectief groen te voorzien met oog voor de huurlasten. Dit om een oplossing te bieden aan de soms verloederde aanblik van tuintjes, privaat gedeelte op het gelijkvloers van appartementen. In dezelfde beweging kijken we ook wat mogelijk is rond de voortuintjes van woningen die bloedgesteld staan in het straatbeeld.

3.2.3.6 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

3.2.3.6.1 NIEUWE AANPAK TERUGKERENDE OPDRACHTEN

Tijdens de lockdown hebben we van de vrijgekomen tijd gebruik gemaakt om de terugkerende opdrachten te structureren. Tot nu toe werden opdrachten steeds uitgevoerd op vraag, dus bij een melding. Vaak lopen we op die manier echter achter de feiten aan. Deze werkwijze heeft dan wel als

voordeel dat de kosten, en bijgevolg de lasten, voor de huurders laag zijn. Het grote nadeel is dat er op deze manier vaak overlast bij komt, en uiteindelijk extra werk. Dit doet het voordeel van de lage kosten deels teniet. Een mooi voorbeeld hiervan zijn verstoppingen waarbij een huurder van het gelijkvloers veelal extra overlast heeft, o.a. door poetswerk. De andere bewoners merken de problemen soms helemaal niet op en stellen zich nadien vragen bij bepaalde huurlasten. Om dit te vermijden, stellen we per gebouw een overzicht op van terugkerende werkopdrachten, die we dan preventief kunnen inplannen. Dit gebeurt in samenspraak met het meldpunt, wat zorgt voor een goede wisselwerking en grotere betrokkenheid tussen De Mandel en het meldpunt-huurder. Gezamenlijk streven we naar de optimale tussentijd voor terugkerende interventies. Een streefdoel moet zijn dat het invoeren van deze manier van werken niet leidt tot een toename van de huurlasten. Wegens implementatieproblemen in het softwarepakket zal de invloed pas duidelijk worden in de loop van 2021. Deze ingeplande terugkerende interventies kunnen ook uitgebreid worden met andere kleine opdrachten ter plaatse.

3.2.3.6.2 POETSEN VAN DE GEMENE DELEN

De Mandel heeft vier poetsvrouwen in dienst voor het poetsen van de gemene delen in appartementen. Tijdens de eerste lockdown periode werkten de poetsdames niet gedurende zes weken. Om dit te ondervangen werden de meldpunten wekelijks gecontacteerd om te informeren naar de toestand in hun appartement. Voor de gebouwen waar er geen meldpunt is, ging een bediende op regelmatige tijdstippen langs voor een algemeen nazicht. Waar nodig werd er toch gepeetst door een externe firma. Omdat ook iedereen aan huis gekluisterd was, viel het onderhoud goed mee. Dit toont aan dat huurders taken op zich kunnen / willen nemen wat perspectieven biedt om hen te laten participeren in het onderhoud. Dit moet zorgen voor een groter respect voor het gebouw en zal de huurders een impact geven op hun huurlasten. Dit in de hoop om de betrokkenheid van onze huurders te vergroten en zo ook een oplossing te bieden aan vandalisme en respectloos gedrag in de gebouwen. Hier slaagt De Mandel er momenteel niet in om dit probleem onder controle te krijgen.

Gezien we met onze eigen poetsdames niet alle gebouwen kunnen poetsen, worden de overige gebouwen gepeetst door externe bedrijven. Hierbij wordt er gestreefd naar een regelmatige poetsbeurt via een uniform schema geldig in alle gebouwen van De Mandel. Dit zijn dezelfde schema's die ook gebruikt worden door onze eigen mensen.

In 2020 werkten we hiervoor samen met twee bedrijven, Cleaning Professional en Cleandienst.

In ons continue streven naar zo laag mogelijke huurlasten, 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 met uniforme poetsschema's. Dit realiseren we door in ieder gebouw een poetsschema uit te hangen waarop de persoon die komt poetsen zijn aanwezige 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. Samen met het opgelegde poetsschema, zorgt dit ervoor dat er flexibel kan ingespeeld worden op de noodzaak tot poetsen en dat de kosten voor de huurders kunnen dalen zonder dat er ingeboet wordt op kwaliteit. Dit is een verbetering in vergelijking met het oude systeem, waarbij er gewerkt werd met forfaitaire prijzen per maand. Daarnaast laat deze manier van werken 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. Deze manier van werken werd succesvol toegepast met Cleaning Professional. Dit resulteerde in een significante daling van de huurlast voor het poetsen in bijna alle gebouwen. Een aantal mooie voorbeelden hiervan kan je hieronder terugvinden. Dit toont het potentieel, want we willen ernaar streven om de participatie van de huurders in de toekomst te versterken. De onderstaande bedragen zijn de huurlasten voor poetsen per jaar, per huurder.

	2018	2019	daling in %
Ardoeie Eekhoutstraat 19	314,39	233,96	26%
Lichtervelde Surmontstraat 1 - Ketelbuiserstraat 5	255,42	162,80	36%
Roeselare Mgr. E. Laridonstraat 10 - 20	392,76	175,42	55%
Rumbeke Knokuilstraat 27-29-31-33	274,92	162,47	41%
Sint-Eloois-Winkel Dorpsplein 1 - 3	233,61	152,05	35%
Torhout Camiel Meysmansstraat 31 - 33	360,70	234,35	35%

3.2.3.6.3 RELIGHTING

Een speciale vermelding gaat ook naar het beheren van de verlichting. Daar waar we in het verleden louter defecte lampen vervangden, zijn we nu overgestapt naar het structureel aanpassen van de verlichting. Hierbij schakelen we waar nodig, versneld over naar ledverlichting. Door deze ingreep zorgen we ook voor een lagere kost ten laste van onze huurders.

3.2.4 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN TEN GEVOLGE VAN VERHUIS

Bij de uittrede van huurders wordt door de dienst Gebouwenbeheer een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. In een eerste moment wordt er door een medewerker van De Mandel en de vertrekkende huurder een plaatsbeschrijving opgesteld. De vertrekkende huurder heeft daarna nog 14 dagen de tijd om de herstellingen ten laste van de huurder zelf uit te voeren of te laten uitvoeren door iemand naar keuze. Zijn de werkzaamheden binnen de afgesproken termijn niet uitgevoerd, dan zal De Mandel deze uitvoeren of laten uitvoeren, ten laste van de vertrekkende huurder. Uiteraard blijft De Mandel verantwoordelijk voor de herstellingen ten laste van de verhuurder. In een tweede moment wordt er vervolgens een tweede plaatsbeschrijving opgesteld tussen De Mandel en de nieuwe huurder. Resterende gebreken van de woning worden wederom vastgesteld en opgelost.

Onderstaand overzicht geeft de evolutie weer van het aantal plaatsbeschrijvingen. Deze weergave met enkel het aantal plaatsbeschrijvingen is echter niet meer relevant om de werklust in kaart te brengen. De reden hiervoor is voornamelijk terug te vinden in het feit dat woningen niet meer onmiddellijk verhuurd raken en er bijgevolg meer verplaatsingen nodig zijn. Om deze reden geven de aantallen vanaf 2020, de beweging per verhuring weer. Indien de oude en nieuwe huurder niet meer samen aanwezig kunnen zijn voor de sleuteloverdracht, krijg je dus twee bewegingen. Tweede nazichten en extra controles zijn nog niet meegeteld

Maand	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Januari	51	25	32	36	23	27	23	22	20
Februari	43	32	30	29	28	26	17	26	15
Maart	44	24	25	32	27	26	26	22	26
April	37	28	27	38	33	27	26	19	25
Mei	46	27	22	37	37	20	28	46	29
Juni	45	46	22	35	29	29	24	22	20
Juli	52	39	19	23	23	24	30	22	16
Augustus	43	28	29	27	44	13	24	22	30
September	60	31	27	37	35	20	33	21	34
Oktober	44	24	32	29	33	20	24	17	22
November	61	26	30	28	27	15	26	21	30
December	48	42	22	44	25	24	27	17	31
TOTAAL	574	372	317	395	364	271	308	277	298
GEMIDDELDE	48	31	26	33	30	23	26	23	25

Bovenstaande cijfers moeten dan nog tegen het licht gehouden worden van een jaar waarin het moeilijk werken was wegens coronamaatregelen. De collega's die de plaatsbeschrijvingen uitvoeren, zijn dit ook tijdens de lockdown blijven doen, teneinde onze dienstverlening naar de huurders toe te verzekeren. Met het oog op de verplichte voorzorgsmaatregelen was dit een extra belasting. Dat het ten gevolge van deze cijfers niet ontspoorde, is deels te verklaren aan de verminderde administratieve last door gebruik te maken van nieuwe mogelijkheden binnen het ERP pakket.

Indien mogelijk, en vooral bij kleinere werkjes, worden onze eigen mensen ingeschakeld. Deze werken aan een lager uurtarief en De Mandel rekent de nettoprijzen 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. Dit is het uurloon en de winstmarge die de aannemer mag nemen op zijn

verbruikte materialen. Dit laat toe om de oude huurder te informeren over hoe er zal gefactureerd worden. Vanuit De Mandel sporen we de oude huurder altijd aan om herstellingen ten laste van hem, nog zelf te laten uitvoeren om zo de kosten te drukken. De grootste kost in de werken is meestal het aandeel van de gepresteerde uren, in mindere mate de materiaalkost van de items die doorgerekend worden aan de oude huurder.

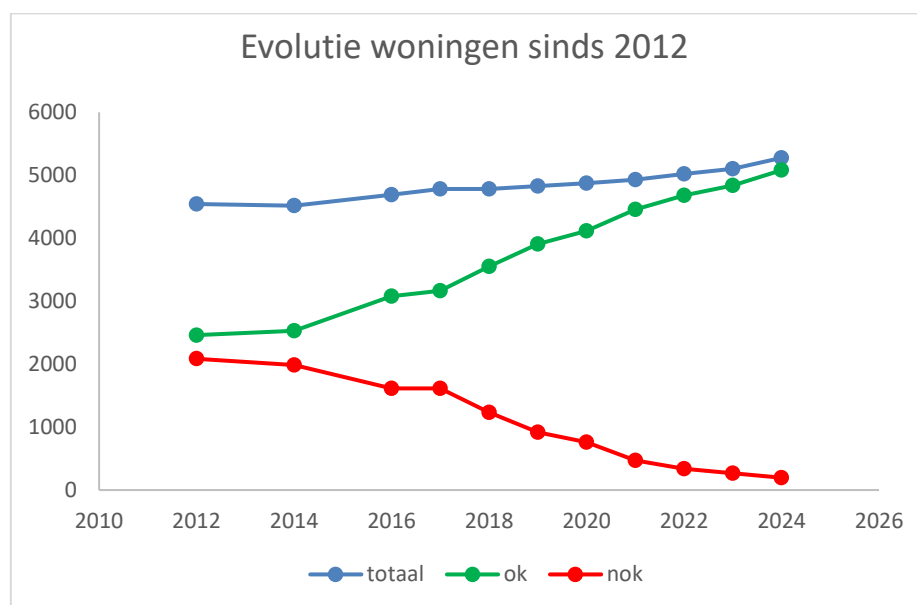
3.2.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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 voor het komende 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.

Bovenstaande 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 een 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 ventilatie, elektriciteit en 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.

Via het project Energiewijk 2050 willen we de aanzet geven tot een nieuwe herbouw-, verkoop- en renovatieplanning, die ons moet leiden naar een kwalitatief patrimonium in 2050. De eerstvolgende onderhoudsplanning wordt in dat opzicht een overgangsplanning waarbij we vooral de aandacht leggen op ventilatie als aanvulling op het schrijnwerk die overal vervangen werd. De essentie zal zijn om een globale planning op te stellen richting 2050. Dit zal toelaten om tussentijdse beleidsmatige doelen-prioriteiten, die er zullen komen vanuit de VMSW op basis van woningkenmerken, te integreren waarbij het uiteindelijke doel niet uit het oog verloren wordt.

3.2.5.1 RENOVATIE HUISHOUDELIJKE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd in 2020 aan Elektro Delforce de opdracht gegund om via een raamovereenkomst huishoudelijke elektrische installaties in orde te stellen.

3.2.5.2 VERVANGEN CV-INSTALLATIES BIJ 27 WOONEENHEDEN

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven om cv-installaties te vervangen bij woningen te Langemark, Esen en Diksmuide.

Langemark:

- Papaverweg 2, 6, 89, 93, 95, 101, 103
- Windeweg 1, 2, 3, 9, 13
- Meibloemweg 7, 12, 13, 15

Esen:

- Het Bedelf 4, 5, 8, 10, 23
- Diksmuide:
- Bert Willemsstraat 1, 2, 9, 11, 13
- Firmin Deprezstraat 25

Deze opdracht werd toegewezen aan Bart Yde bvba, Paddevijverstraat 44a te 8900 Ieper, voor het bestelbedrag van € 67.500,00 excl. BTW.

3.2.5.3 VERVANGEN CV-INSTALLATIES OP LEEFTIJD

Via een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven om cv-installaties te vervangen. Het betreft hier cv-installaties met een leeftijd tussen 15 en 25 jaar verspreid over het werkingsgebied van De Mandel.

Deze opdracht werd opgedeeld in vier percelen;

- Perceel 1 werd toegewezen aan Six bvba voor een bestelbedrag van € 124.221,92 (excl. BTW);
- Perceel 2 werd toegewezen aan Six bvba voor een bestelbedrag van € 103.264,25 (excl. BTW);
- Perceel 3 werd toegewezen aan Six bvba voor een bestelbedrag van € 113.845,65 (excl. BTW);
- Perceel 4 werd toegewezen aan Covemaeker bv voor een bestelbedrag van € 98.591,00 (excl. BTW);

3.2.5.4 VERVANGEN CV-INSTALLATIES BIJ 50 WOONEENHEDEN

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven om cv-installaties te vervangen bij woningen te Beveren, Oekene en Torhout.

Oekene:

- Rosmolenstraat 42, 54, 68, 72

Beveren:

- Groothofstraat 27
- Jonkersstraat 47, 60
- Tornooistraat 2, 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 20, 21
- Ridderstraat 30, 79

Torhout:

- Nijlstraat 1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 17, 28, 30, 32, 36, 48
- Tiberstraat 1
- Amazonestraat 4, 6, 16, 18, 22, 24, 26
- Ebrostraat 2, 4, 10, 14

- Vijfhuishoekstraat 1

Deze opdracht werd toegewezen aan TSVB bvba, Ambachtstraat 35, te 8820 Torhout voor het bestelbedrag van € 117.500,00 excl. BTW.

3.2.5.5 VERVANGEN VAN SCHRIJNWERK TE LICHTERVELDE

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 werken.

Lichtervelde

- F. Timmermanslaan 8, 10, 12, 14, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 73, 75, 77, 79, 81, 83

Deze opdracht werd toegewezen aan ,Windoer International, Meensesteenweg 100 te 8890 Dadizele, voor het bestelbedrag van € 321.241,50 excl. BTW.

3.3 BEHEER VAN DE MELDINGEN EN WERKOPDRACHTEN

3.3.1 DE MELDING

Indien een huurder een probleem heeft dan kan hij De Mandel daarover inlichten via een melding. De meldingen kunnen uiteenlopend zijn: burenruzie, aanvraag voor veranderingswerken, huurprijs-berekening, een technisch probleem...

De meeste meldingen 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.

Een melding telefonisch indienen blijft de meest toegankelijke manier voor de huurder, gevolgd door een melding via mail en een bezoek in het kantoorgebouw van De Mandel. We streven naar een melding uit "eerste hand" om de situatie zo goed mogelijk in te schatten en de huurders zo op de beste manier verder te helpen.

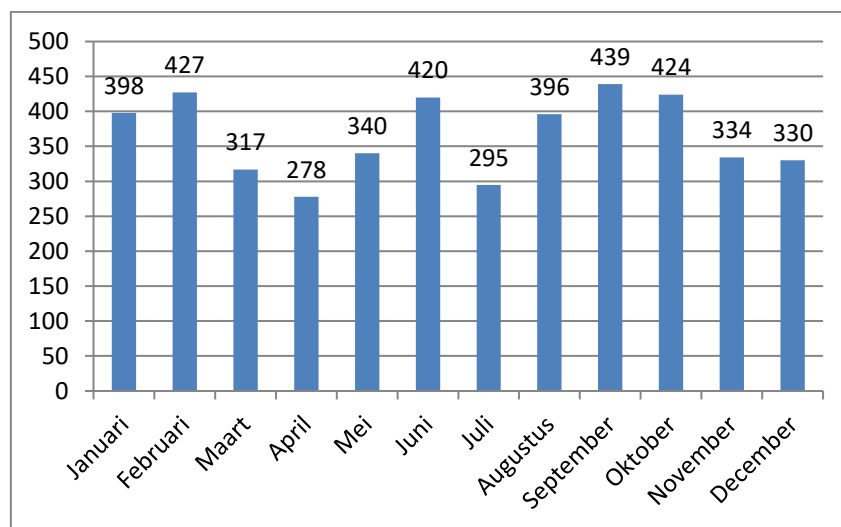
Ook tijdens de lockdown werden mensen te woord gestaan en verder geholpen. Voor niet-dringende bijstand zijn de huurders door de dienst gebouwenbeheer terug gecontacteerd op het moment dat er perspectief was betreffende de heropstart van onze techniekers. Voor dringende gevallen zochten we via een extern bedrijf een oplossing. In 2020 zijn in totaal 4.398 geregistreeerde aanvragen of gemiddeld 17 meldingen per werkdag genoteerd. Dit betekent een lichte stijging in het aantal geregistreeerde meldingen.

3.3.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN PER MAAND IN 2020 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

Maand	Aantal
januari	398
februari	427
maart	317
april	278
mei	340
juni	420

Maand	Aantal
juli	295
augustus	396
september	439
oktober	424
november	334
december	330
totaal	4398

3.3.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2020 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 open staan.

Het uitgangspunt is dat De Mandel enkel werkopdrachten uitvoert ten laste van De Mandel. In bepaalde omstandigheden zal De Mandel toch een werkopdracht ten laste van de huurder uitvoeren. Aanleiding is hiertoe is normaal de toestand waarin de huurder zich bevindt.

Deze laatste, opdrachten ten laste van de huurder, zijn en blijven moeilijk. Enerzijds is er geen ruimte binnen De Mandel om deze opdrachten uit te voeren. Anderzijds is het voor de huurders moeilijk om een aannemer te vinden om deze werken uit te voeren wanneer ze zelf niet in staat zijn dit te doen. Zij kunnen bijvoorbeeld niet de aannemer aanspreken die oorspronkelijk de werken uitvoerde. Om deze patstelling te doorbreken willen we via Energiewijk 2050 een structuur uitbouwen die moet toelaten dat huurders elkaar ondersteunen, waarbij De Mandel kan optreden als facilitator. Denken we hierbij aan vorming van bepaalde huurders die hen moet toelaten kleine klusjes uit te voeren bij andere huurders op vrijwillige basis. Dit zal vorm krijgen in de loop van 2021.

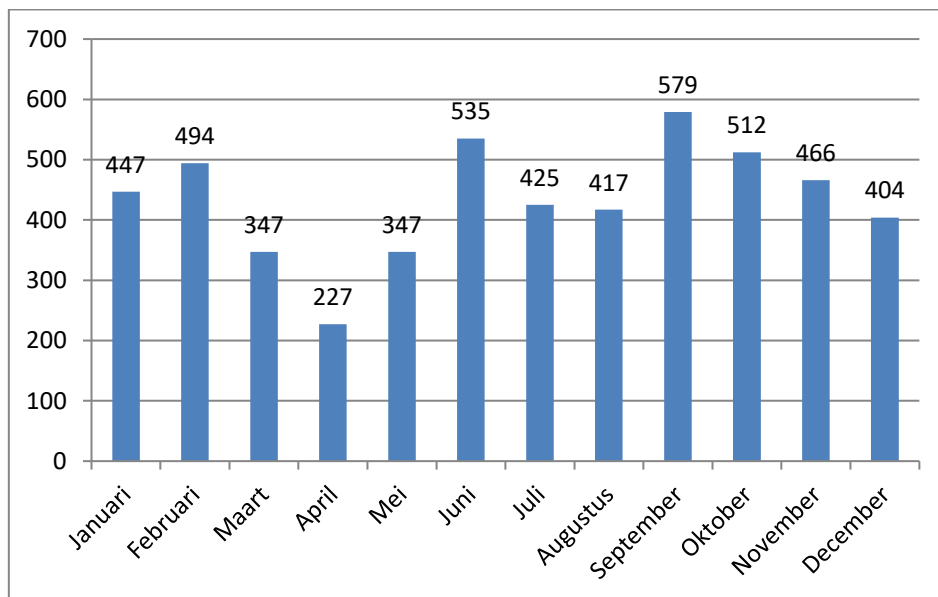
In 2020 noteerde De Mandel in totaal 5.200 werkopdrachten wat een sterke stijging is van 13% in vergelijking met 2019 waar er 4.510 werkopdrachten werden opgemaakt. Deze stijging is een gevolg

van de stijging bij de externe werkopdrachten. Daarnaast werden er ook nog 665 werkopdrachten opgemaakt in het kader van planmatig werk wat een verdrievoudiging betekent met 2019. Dit alles betekent dat corona ook hier voor een extra werklust heeft gezorgd binnen de dienst Gebouwenbeheer. Dit werd deels gecompenseerd doordat de arbeiders na de lockdown ook hun werkopdracht digitaal zijn beginnen invullen. Voor de arbeiders betekende dit een extra belasting omdat we momenteel nog altijd tegelijkertijd papiermatig en digitaal werken. De doelstelling is om hier volledig digitaal te gaan werken en dit te integreren met een toekomstig in te voeren magazijnbeheer.

3.3.2.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2020 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

Maand	Aantal
Januari	447
Februari	494
Maart	347
April	227
mei	347
Juni	535
Juli	425
Augustus	417
September	579
Oktober	512
November	466
December	404
Totaal	5200

3.3.2.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND, ZONDER DE PLANMATIGE, IN 2018



3.3.3 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 outlook niet meer om de planning van de werkopdrachten te beheren maar gebruiken we de planningstool die vervat zit in ons ERP pakket van Woonpartners. Daarnaast hebben de arbeiders de mogelijkheid om via een tablet hun planning te consulteren en te beheren. Dit laat toe om de huurders altijd een afspraak te geven na een melding of bezoek ter plaatse.

De afspraak wordt naar de huurders automatisch bevestigd via een sms. Om nadien de openstaande werkopdrachten te beheren zijn we ook gestart met het afsluiten van werkopdrachten die niet uitgevoerd werden. Dit is veelal een gevolg van het niet nakomen van een afspraak. Het afsluiten van de werkopdracht wordt schriftelijk bevestigd naar de huurder met de melding terug contact op te nemen om deze te heropenen en in te plannen. Dit laat ook toe dat andere collega's, diensten kunnen zien waarom een bepaald probleem nog niet opgelost raakte.

Uitvoerder	Aantal werkbons								
	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Patrick	205	77	54	41	68	53	62	68	110
Metselwerken	918	741	775	745	776	761	813	812	829
Sanitair	906	1109	1034	790	866	963	891	893	1150
Schilderwerken	175	60	78	296	165	92	150	251	57
Schrijnwerk	762	832	745	680	736	725	710	723	701
Elektriciteit	440	462	385	440	376	249	196		
Totaal	3406	3281	3071	2992	2987	2843	2822	2747	2847

Niettegenstaande de arbeiders tijdens de lockdown in het voorjaar technisch werkloos waren, is er een lichte stijging in het aantal werkopdrachten.

Het materiaal dat nodig is voor het uitvoeren van werken in eigen beheer, kopen we, wanneer de hoeveelheid het toelaat, aan via een raamovereenkomst

3.3.4 WERKOPDRACHTEN PER AANNEMER

In de loop van 2020 werden er 1.794 losse werkopdrachten aangemaakt voor externe uitvoerders. Dit is een sterke stijging van 500 werkopdrachten ten opzichte van 2019. Dit vindt zijn verklaring in het feit dat tijdens de lockdown opdrachten rechtstreeks werden doorgegeven aan externe aannemers. Daarnaast moesten we nadien ook meer opdrachten uitgeven om de eigen achterstand weg te werken ten gevolge van de lockdown.

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 samenwerkt, vallen onder de onderhoudscontracten of de raamovereenkomsten. Bij uitzondering worden nog werkopdrachten doorgestuurd aan de aannemer die de oorspronkelijke installatie heeft uitgevoerd. Of, wanneer het niet mogelijk is om binnen een redelijke termijn de werken uit te voeren.

3.3.5 BESTELBON

De dienst Gebouwenbeheer maakt voor elke bestelling een bestelbon op. Momenteel is deze nog niet gekoppeld aan een voorraadbeheer, en dient deze zowel voor de goedkeuring van de bestelling als voor de opvolging, controle van de facturen.

3.4 VEILIGHEID

3.4.1 BRANDVEILIGHEID

Brandveiligheid wordt een groter item naarmate de toename van het aantal appartementsgebouwen. In de toekomst zal zich dit niet beperken tot het louter voorzien van rookmelders en signalisatie, maar hopen we ook dmv evacuatieoefeningen de bewoners meer wegwijs te maken in de gebouwen, én zo ook de onderlinge samenhang te bevorderen. In het verleden werd reeds een evacuatieoefening georganiseerd voor óns kantoorgebouw, en daaruit vloeide de beslissing om in de komende vijf jaar al onze gebouwen te laten doorlichten door de brandweer en om er ook evacuatieoefeningen te organiseren. Het plan was om hiermee van start te gaan in 2020, en dit met twee gebouwen, nl. in de Karel van Manderstraat te Meulebeke en op het Sint-Elooisplein te Roeselare, maar wegens de beperkingen in het kader van corona zijn deze uitgesteld totdat het terug toegelaten is.

3.4.1.1 PLAATSEN EN ONDERHOUDEN VAN ROOKMELDERS IN DE HUURWONINGEN

Via het onderhoudscontract van de gasteinstellen wordt er tweejaarlijks nagekeken of er voldoende rookmelders aanwezig zijn en of deze ook correct werken. De huurders van woningen met een kapotte rookmelder kunnen altijd kosteloos hun defecte rookmelder inruilen voor een nieuw exemplaar.

3.4.1.2 BRANDMELDCENTRALES

De brandmeldcentrales in onze appartementsgebouwen worden jaarlijks nagezien door een externe firma. Dit nazicht gebeurt samen met onze elektriciens, zodoende de kennis over onze gebouwen te verzamelen binnen De Mandel. Daar waar dit nu nog in regie gebeurt, is het in de toekomst de bedoeling om dit nazicht te bundelen met het nazicht en onderhoud van de brandblustoestellen en haspels, en dit kenbaar te maken via de organisatie van een prijsvraag.

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 wordt ook doorgetrokken naar onze nieuwe gebouwen. We beschikken eveneens over brandinterventieplannen. 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

3.4.2 KEURINGEN EN NAZICHTEN

3.4.2.1 PERIODIEKE KEURING LIFTEN

De laatste jaren zijn voor al onze appartementsgebouwen uniforme evacuatieplannen opgesteld en uitgehangen. Deze uniformiteit wordt ook doorgetrokken naar onze nieuwe gebouwen. We beschikken eveneens over brandinterventieplannen. 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

3.4.2.2 RAAMOVEREENKOMST VOOR DE PERIODIEKE KEURING VAN HUISHOUDELIJKE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

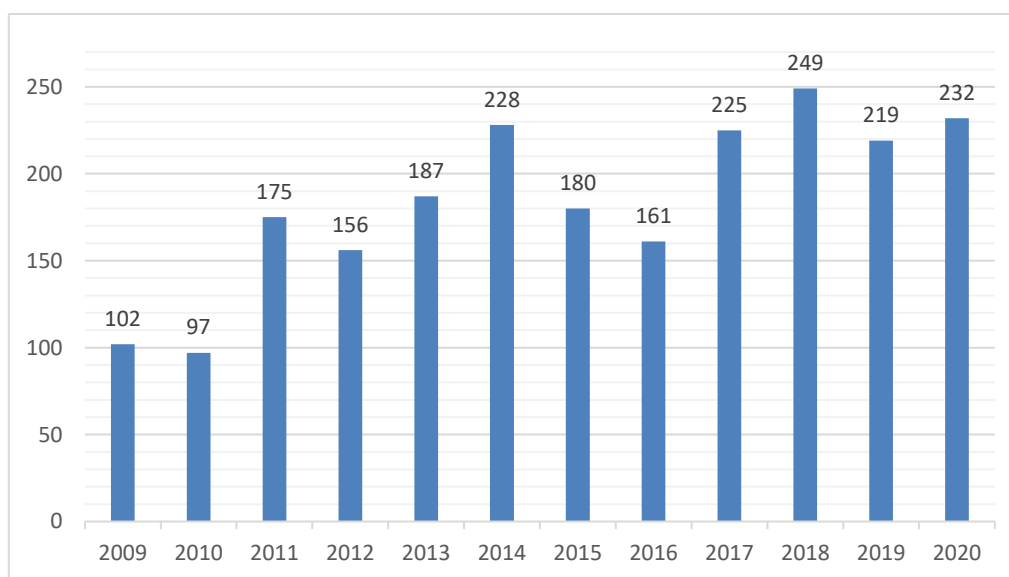
Volgens de AREI wetgeving is er een 25 jaarlijkse keuring nodig van de elektrische installaties die na 10 maart 1981 in dienst gesteld of gewijzigd werden. In eerste instantie moeten 750 installaties gekeurd worden, gespreid over 3 jaar (2018-2020). De installaties bevinden zich in woningen en appartementen verspreid over het werkgebied van De Mandel.

De opdracht werd toegewezen aan ACA vzw. Met voorrang werden de woningen in het kader van Energiewijk 2050 in orde gezet en gekeurd. In de komende jaren zal hier een inhaalbeweging nodig zijn.

3.5 VERANDERINGSWERKEN

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

In 2020 keurde De Mandel 232 aanvragen goed voor veranderingswerken, wat een lichte stijging is tov 2019 toen er 219 aanvragen waren.

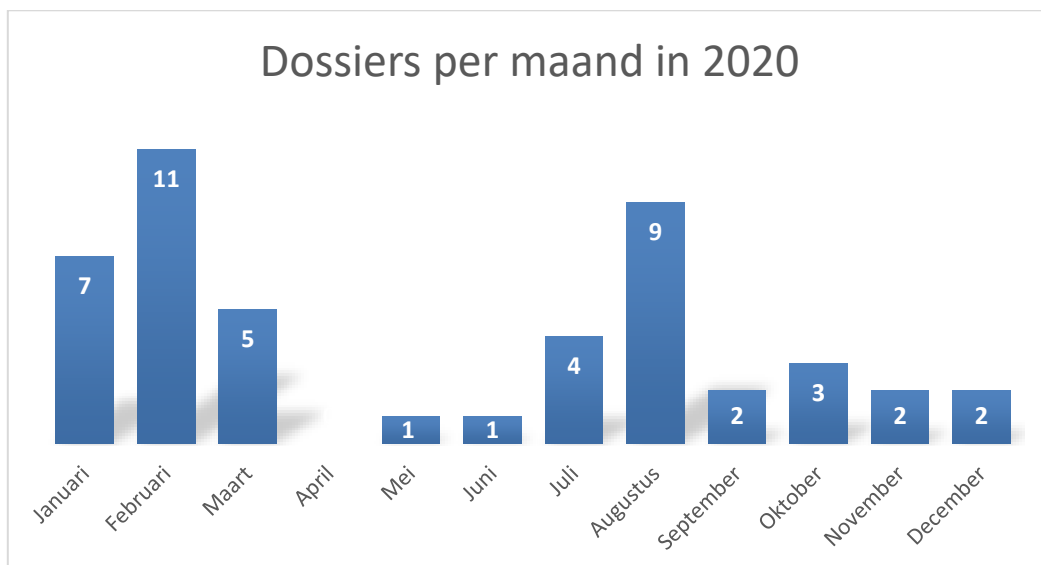
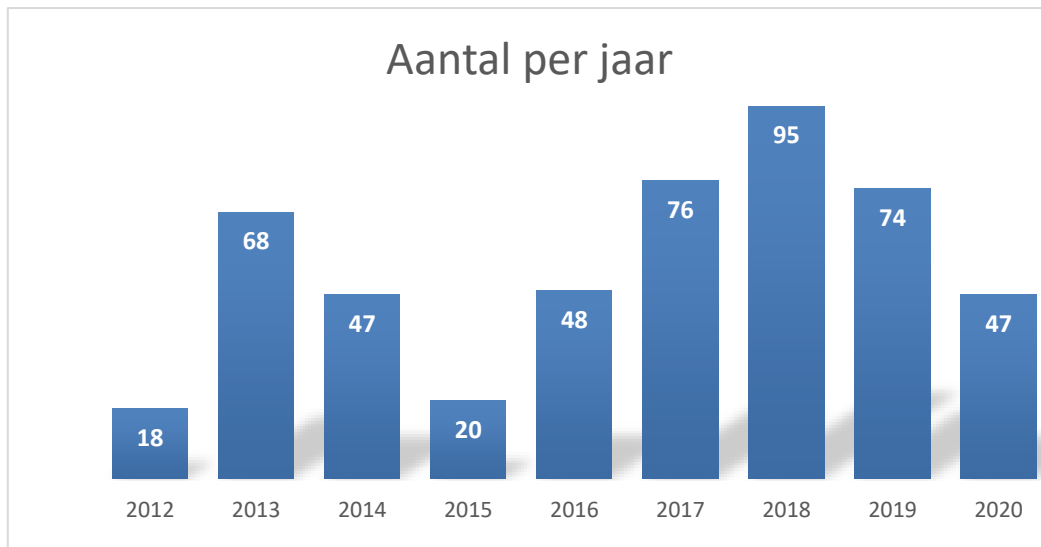


3.6 VERZEKERINGEN

Voor alle woningen van De Mandel werd in 2017 een brandverzekeringsspolis met afstand van verhaal afgesloten via een Europese aanbesteding. Deze brandverzekeringsspolis werd gegund aan Ethias met ingang vanaf 01/01/2018. De verzekering kan stilzwijgend verlengd worden met telkens 12 maanden, met een maximum van 4 jaar. Sinds 2020 zit de BA ook bij Ethias

3.6.1 AANTAL SCHADEDOSSIERS 2020

In 2020 noteerde De Mandel in totaal 47 schadedossiers. Onderstaande grafiek geeft de evolutie weer van het aantal schadedossiers sedert 2012. Het feit dat mensen meer aanwezig waren in hun woning en er minder verplaatsingen gebeurden, zorgde wellicht voor deze daling.



3.6.2 MEEST VOORKOMENDE SCHADEGEVALLEN

Dit jaar waren er heel wat schadedossiers met als oorzaak waterschade. Daarnaast blijven aanrijding, stormschade en brand vaak voorkomend

Soort	2019	2020
Aanrijding	13	9
Brand	5	6
Andere	2	5
Glasschade	16	5
Stormschade	16	7
Vandalisme	16	3
Waterschade	13	12
Inbraak	0	0
Kortsluiting	0	0
Ontploffing	0	0
Sneeuw	6	0
Totaal	74	47

Brand veroorzaakt vaak aanzienlijke schade. In 2020 waren er in totaal 6 schadegevallen met oorzaak brand, waarvan 3 met beperkte schade en 3 waarvan de schade omvangrijk was.

3.7 DATABEHEER

3.7.1 ALGEMEEN

In het verleden werden reeds technische gegevens van de eenheden verzameld en bijgehouden. Er zijn papieren archieven (bouwdossier, PID, ...) en er zijn digitale databanken. Het is de bedoeling zoveel mogelijk informatie te centraliseren in ons ERP pakket en niet in losse bestanden. Ons huidige ERP pakket (Sociopack Classic) is niet volledig geschikt voor het bijhouden van alle informatie. We hopen dat de nieuwe versie (S2020) een betere basis zal bieden voor het bijhouden van de noodzakelijke gegevens. Naast het uitbouwen van een volwaardige databank is er nog de uitdaging om deze gegevens up-to-date te houden. Het patrimonium is voortdurend in beweging, er is de veroudering, er zijn vervangingen en renovaties. Het is de bedoeling om de aanpassingen die voortvloeien uit deze bewegingen zoveel mogelijk automatisch te laten gebeuren in de toekomst

Het belang van data kreeg een impuls 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 zit in onze werking. Hierbij denken we dan aan actualisatie van bepaalde gegevens via de plaatsbeschrijving en bij het opmaken van het EPC-verslag. De woningkenmerken kunnen ook een basis zijn voor de plaatsbeschrijving. Tijdens 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 aanname 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. Hierop kunnen we de toekomstige onderhoudsplanning opbouwen en onderbouwen

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 objectieve 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 in het begin vast (bouwjaar, aantal slaapkamers, 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. Dit 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 bouwdoossiers. Deze gegevens werden voor de bestaande entiteiten opgezocht en uitgerekend in de loop van 2019. Voor de nieuwe bouwprojecten worden deze gegevens geleverd 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 tem 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, vernieuwen elektriciteit,...).

Hieruit volgt dat de woningkenmerken in de tijd zullen evolueren. De hieraan gekoppelde procedures (bvb huurprijsberekening) zullen hierdoor ook wijzigen. Bij een woning met een keuken in slechte staat, zal bij het vernieuwen van die keuken de score voor dit kenmerk wijzigen. Hierdoor zal de marktwaarde zoals berekend door de huurschatter op basis van de woonkenmerken voor deze woning verhogen.

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 en om te werken met een in de tijd variabele marktwaarde van de entiteiten.

De gegevens werden voor alle huisvestingsmaatschappijen ingezameld in de loop van 2019. Vanaf 01/01/2020 worden de marktwaardes van de entiteiten op basis van deze gegevens berekend.

3.7.6

ENERGIECORRECTIE

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

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



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 leningenbesluit wijzigt. Het besluit ging in vanaf 1 september 2019.

Het Leningenbesluit is met ingang op 4 juli 2020 opnieuw gewijzigd. De wijziging hield in dat er een lagere rentevoet kon aangeboden worden. Tot dan was de minimale rentevoet 2% vast. De lagere rentevoet varieert in functie van de duurtijd van de lening en bedraagt minimaal 1,60%.

Vanaf 1 januari 2021 verloopt de kredietverlening voor de Vlaamse Woonlening via het Vlaams Woningfonds (VWF). Voor de distributie van de sociale leningen wordt verder beroep gedaan op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarbij worden de sociale huisvestingsmaatschappijen op dezelfde manier ingeschakeld als de provinciale kantoren van VWF.

De samenwerkingsovereenkomst tussen de SHM en VWF werd in februari 2021 goedgekeurd. Daarbij werden enkele opmerkingen omtrent de communicatie vanuit VWF en omtrent de schattingsverslagen aangehaald.

De voorwaarden voor het bekomen van een sociale lening en de verplichtingen bij een sociale lening zijn niet gewijzigd.

Om in aanmerking te komen voor een sociale lening mag het geïndexeerd inkomen, dat vastgesteld wordt op basis van de gezinssamenstelling en de ligging van het onroerend goed niet lager liggen dan € 9.817 en de vastgestelde maximum grenzen niet overschrijden. Voor de vaststelling van het inkomen geldt het inkomen van het jaar volgens het laatst beschikbare aanslagbiljet (maximaal 3 jaar eerder).

De territoriale differentiatie met betrekking tot de vaststelling van de maximale verkoopwaarde van het aangekochte pand, de vaststelling van het gezinsinkomen en de berekening van de rentevoet is niet gewijzigd.

Alleen wie al een hypothecaire lening bij de VMSW heeft en wil bij lenen, kan in 2021 en 2022 nog bij de VMSW terecht. Die bijkomende lening moet volledig gebeuren via wederopname. Kan dit niet via wederopname, dan kan het Vlaams Woningfonds de bijlening financieren. De aanvragen voor wederopname gebeuren rechtstreeks met de VMSW, niet via de SHM.

4.1.2 FSMA – ERKENNING ALS KREDIETBEMIDDELAAR/VERBONDEN AGENT

Op 31 december 2020 werd de collectieve inschrijving door de VMSW stopgezet. De erkenning als kredietbemiddelaar blijft evenwel geldig.

De directeur, het diensthoofd en twee medewerkers van de dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening volgden in 2020 de verplichte bijscholing.

4.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

In 2020 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.

Maand	Percentage
januari	0.34
februari	0.58
maart	0.37
april	0.62
mei	0.62
juni	0.62
juli	0.62
augustus	0.37
september	0.37
oktober	0.37
november	0.16
december	0.16

In toepassing van het leningsbesluit kon de minimum rentevoet nooit onder de 2% liggen. Vanaf 4 juli 2020 heeft de Vlaamse regering beslist om de minimale rentevoet te verlagen, afhankelijk van de looptijd van de lening (1.6% op 20 jaar tot 2% op 30 jaar).

Voor het jaar 2020 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 22 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 1.825.138 tegenover 35 dossiers voor een totaal leningsbedrag van € 4.449.243 in 2019. Het aantal dossiers is nominaal met 13 gedaald en het totaal bedrag van aanvaardde leningen is met 58,98 % 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 deels waarom het aantal dossiers verder gedaald is. Verder werd eind 2019 de woonbonus afgeschaft waardoor er automatisch een terugval in het aantal leningsaanvragen volgde. Ook de strenge coronamaatregel met verbod op niet essentiële verplaatsingen, zorgde voor een daling van de cijfers. Die daling ligt eveneens in lijn met de daling van het aantal verstrekte kredieten via de banken (daling met 24 %).

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 2020 waren er 12 dossiers voor wederopname; dat is een status quo met 2019.

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

Gemeente	Aantal dossiers
Ingelmunster	2
Izegem	3
Kortrijk	1
Ledegem	1
Lichtervelde	2
Moorsele	1
Oostrozebeke	1
Roeselare	5
Ruisselede	1
Staden	1
Tielt	1

Gemeente	Aantal dossiers
Wingene	2
Zonnebeke	1
Totaal	22

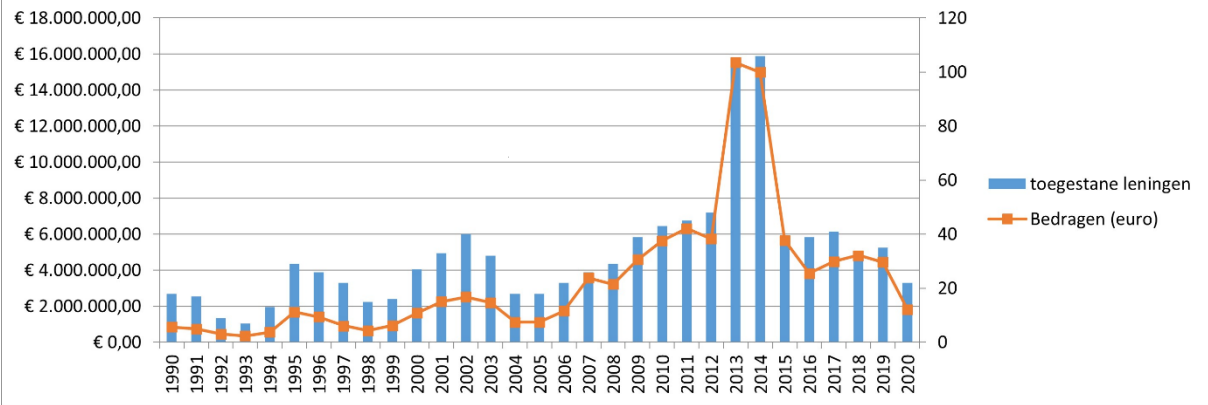
4.2.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1990 TOT EN MET 2020

Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1990 tot en met 2020. De verrichtingen in de jaren tot en met 2004 gebeurden via HMWV.

Jaar	Aantal toegestane leningen	Bedragen (euro)
1990	18	€ 844.077,45
1991	17	€ 738.722,70
1992	9	€ 453.893,04
1993	7	€ 353.000,38
1994	13	€ 563.833,82
1995	29	€ 1.678.734,95
1996	26	€ 1.417.703,07
1997	22	€ 935.798,06
1998	15	€ 648.241,57
1999	16	€ 943.234,86
2000	27	€ 1.619.364,45
2001	33	€ 2.257.541,54
2002	40	€ 2.520.200,00
2003	32	€ 2.217.500,00
2004	18	€ 1.119.350,00
2005	18	€ 1.116.500,00
2006	22	€ 1.739.096,00
2007	26	€ 3.578.775,00
2008	29	€ 3.226.045,00
2009	39	€ 4.591.012,00
2010	43	€ 5.636.367,00
2011	45	€ 6.313.555,00
2012	48	€ 5.747.245,00
2013	102	€ 15.528.121,00
2014	106	€ 14.994.930,00
2015	39	€ 5.664.966,00
2016	39	€ 3.819.092,00
2017	41	€ 4.486.715,00
2018	34	€ 4.831.658,00
2019	35	€ 4.449.243,00
2020	22	€ 1.825.138,00
Totaal	1010	€ 105.859.653,89

4.2.2 OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG

Overzicht Individuele verrichtingen



4.2.3 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1990 TOT EN MET 2020

Gemeente	'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	20	Totaal
Ardooië	2	1			1	1							1							2	2	2	1	4		0	0	0	0	1	0	18
Dentergem			1			1					2	1										1		3		0	0	0	0	0	0	9
Hooglede	1	2	1			2	3	1	1	3		3	1	1				1	1	2	2	1	1	1		0	0	1	1	0	0	30
Houthulst																										2		0	1	1	0	4
Ingelmunster		2			1	5	2	3	4	3	1	1		1	1		1		2	2	1	4	1	5	4	1	2	0	2	4	2	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	3	116
Kortemark																										1	1	2	0	1	0	5
Langemark																										1		0	1	0	0	2
Ledegem	2	1	1											1			1	2	1	3	2		1	3	5	0	1	1	0	0	1	26
Lichtervelde	2	1		1		2	1			2	4		2					1		1		2		1	3	1	3	0	0	0	2	29
Meulebeke				1	1	2		2		2	1	3	2			2	1				3		5	3	1	0	0	1	1	0	31	
Moorslede		1			2		1				3	1	2		1		1	2	1	3	4	2	5	5	2	2	3	0	0	1	42	
Oostrozebeke	1	2		1	1								1				1	1		1	1					2	0	0	2	1	1	17
Pittem		1		1	2	2										1																11
Roeselare	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	5	409
Ruiselede	1	1	1										2	1								1				0	0	0	1	0	1	9
Staden	2		2	1	1	2						1	1						3	1	1	1		6	6	4	3	1	1	1	1	39
Tielt	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	1	38
Wielsbeke												1					1									0	1	0	0	0	0	4
Wingene		2	3		1		1	2				1	1		1					1	1	2	2	1		0	0	0	0	1	2	22
Buiten werkgebied																		1	4	7	7	4	6	17	16	5	5	7	7	6	2	94
<i>Totaal per jaar</i>	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	22	1010

4.2.4 GEMIDDELDE EN MEDIAAN VAN DE RENTEVOETEN BIJ INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

De gemiddelde intrestvoet bedraagt 1,91% en de mediaan 2%.

Dit is een gevolg van de voorwaarden van de Vlaamse Woonlening geldig vanaf 4 juli 2020 waarbij werd bepaald dat de rentevoet varieert tussen 1.6% en 2%.

4.3 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

4.3.1 KOOPWONINGEN GITS

Het project te Gits (Hooglede) langs de Kruiskalsijdestraat telt 11 koopappartementen. Er werden 5 appartementen in 2020 verkocht. Hiervoor werden 4 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 671.935.

4.3.2 KOOPWONINGEN OOSTVLETEREN

Het project te Oostvleteren langs de Edmond Devloostraat telt 10 koopwoningen. Er werden 4 woningen in 2020 verkocht. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 400.643.

4.3.3 KOOPWONINGEN POPERINGE

Het project te Poperinge, Bommelbilk telt 7 koopwoningen. Er werden 6 woningen in 2020 verkocht. Hiervoor werden 6 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.025.769.

4.3.4 KOOPWONINGEN ROESELARE

Het project te Roeselare, Sint-Elooisplein – Kasteelstraat telt 8 koopwoningen. Er werden 5 woningen in 2020 verkocht. Hiervoor werden 5 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.126.060.

4.3.5 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 1,91% (gemiddelde) en 2% (mediaan).

Er werden in 2020 in totaal 17 leningen voor groepsbouw afgesloten. Slechts 3 kopers van een sociale koopwoning sloten geen sociale lening af.

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 189.671 en de gemiddelde duurtijd is 26,23 jaar. De gemiddelde aflossing per maand komt op € 755,56. Zowel het gemiddeld leningsbedrag, de gemiddelde aflossing als de gemiddelde duurtijd zijn ten opzichte van deze van 2019 gedaald.



VERKOOP

5 VERKOOP

5.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

5.1.1 IMPACT VAN CORONA

De coronapandemie beïnvloedde sterk de werkwijze bij verkoop van sociale woningen. Corona had ook impact op de dienstverlening. Verplicht thuiswerk werd opgelegd en niet-essentiële verplaatsingen werden verboden.

Binnen de vastgelegde protocollen en met behulp van de beschikbare middelen werd alles op alles gezet om de verkoop van de woningen niet te fel te vertragen.

Kandidaat kopers werden via mail en/of telefonisch geïnformeerd over de voorwaarden. Verkoopbrochures werden via de website en andere digitale kanalen ter beschikking van de kandidaat kopers gesteld.

Een en ander vertrapte uiteraard wel de toewijzingsprocedure.

5.1.2 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2020 werden er 20 sociale koopwoningen verkocht (d.w.z. aankoopakte verleden). Dat is een daling ten opzichte van het aantal verkochte woningen in 2019 (29 in totaal) en 2018 (41 in totaal).

De 11 koopappartementen in het project "Lijsterbesse" te Gits werden eind 2018 opgeleverd. In 2020 werden er 5 aktes verleden en 3 appartementen toegewezen.

De 7 koopwoningen te Poperinge, Bommelbilk werden begin 2020 opgeleverd. Alle woningen werden toegewezen en er werden 6 aktes verleden in 2020.

De 8 koopwoningen te Roeselare, Sint-Elooisplein – Kasteelstraat werden in februari 2020 opgeleverd. 7 woningen werden toegewezen waarvan 5 aktes verleden in 2020.

De 10 koopwoningen te Oostvleteren, Edmond Devlostraat werden in februari 2020 opgeleverd. 4 woningen werden toegewezen en 4 aktes werden verleden.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in :

Jaar	Omzet
2020	€ 3.713.939,35
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

5.1.3 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE SOCIALE KOOPWONINGEN

5.1.3.1 GITS – KRUISKALSIJDESTRAAT – 11 KOOPAPPARTEMENTEN EN 6 CARPORTS

Openbare aanbesteding: 26 augustus 2015

Aanvang der werken: 4 april 2016
 Voorlopige oplevering: 25 oktober 2018

In 2020 werden er 5 aktes getekend en werden er 3 appartementen toegewezen.

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
2B1	2/3	30.855,00	111.000,13	141.855,13	9.421,03	858,22	152.134,38	28/10/2020
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	5/03/2020
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	9/12/2020
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	5/03/2020
4B20	3/4	36.918,00	120.829,88	157.747,88	10.495,12	954,37	169.197,38	5/03/2020
4B21	3/4	36.698,25	120.186,66	156.884,91	10.437,58	949,15	168.271,64	5/03/2020

5.1.3.2 ROESELARE – SINT-ELOOISPLEIN – KASTEELSTRAAT – 8 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 26 december 2016
 Aanvang der werken: 9 oktober 2017
 Voorlopige oplevering: 4 februari 2020

In 2020 werden er 7 woningen toegewezen. Er werden 5 aktes getekend.

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
48	hoek 2/3	30.420,00	130.381,00	160.801,00	10.646,75	972,85	172.420,60	9/12/2020
50	rij 2/3	42588,00	130.381,00	172.969,00	11.522,85	1.046,46	185.538,31	28/10/2020
52	rij 2/3	47.151,00	130.381,00	177.532,00	11.851,38	1.074,07	190.457,46	
1/11	duplex hoek 3/4	51.967,50	183.661,42	235.628,92	15.653,94	1.425,55	252.708,42	28/10/2020
2/11	duplex rij 3/4	37.771,50	168.605,35	206.376,85	13.655,29	1.248,58	221.280,72	
3/11	duplex rij 3/4	40.053,00	168.605,35	208.658,35	13.819,56	1.262,38	223.740,29	16/09/2020
4/11	duplex rij 3/4	39.799,50	168.605,35	208.404,85	13.801,31	1.260,85	223.467,00	28/10/2020
5/11	duplex rij 3/4	39.799,50	168.605,35	208.404,85	13.801,31	1.260,85	223.467,00	

5.1.3.3 POPERINGE – BOMMELBILK – 7 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 22 november 2017
 Aanvang der werken: 4 juni 2018
 Voorlopige oplevering: 17 januari 2020

In 2020 werden er de 7 woningen toegewezen. Er werden 6 aktes getekend.

huisnr	type woning	Prijs van de grond in	verkoopprijs gebouw	Verkoopprijs excl BTW	6% BTW op de Norm. Waarde	Beheersvergoeding incl BTW	Totale Verkoopprijs	Akte-datum
23	3/5 hoekwoning	28.807,50 €	149.860,39 €	178.667,89 €	11.794,09 €	1.080,94 €	191.542,92 €	11/06/2020
25	3/5 rijwoning	27.945,00 €	132.723,65 €	160.668,65 €	10.620,50 €	972,05 €	172.261,19 €	16/07/2020
27	3/5 rijwoning	27.945,00 €	132.723,65 €	160.668,65 €	10.620,50 €	972,05 €	172.261,19 €	
29	3/5 rijwoning	27.945,00 €	132.723,65 €	160.668,65 €	10.620,50 €	972,05 €	172.261,19 €	9/12/2020
31	3/5 rijwoning	28.117,50 €	132.723,65 €	160.841,15 €	10.632,92 €	973,09 €	172.447,15 €	9/12/2020
33	3/5 rijwoning	27.945,00 €	132.723,65 €	160.668,65 €	10.620,50 €	972,05 €	172.261,19 €	28/10/2020
35	3/5 hoekwoning	28.980,00 €	149.860,39 €	178.840,39 €	11.806,51 €	1.081,98 €	191.728,88 €	9/12/2020

5.1.3.4 OOSTVLETEREN – EDMOND DEVLOOSTRAAT – 10 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 8 januari 2018
Aanvang der werken: 1 oktober 2018
Voorlopige oplevering: 10 juli 2020

In 2020 werden er 4 woningen toegewezen en de aktes getekend.

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
53	3/5	47.880,00 €	166.751,50 €	€ 214.631,50	14.262,86	1.298,52	230.192,89	
55	3/5	36.697,50 €	149.264,70 €	€ 185.962,20	12.323,53	1.125,07	199.410,80	
57	3/5	36.540,00 €	149.264,70 €	€ 185.804,70	12.312,19	1.124,12	199.241,01	
59	3/5	36.697,50 €	149.264,70 €	€ 185.962,20	12.323,53	1.125,07	199.410,80	
61	3/5	35.437,50 €	149.264,70 €	€ 184.702,20	12.232,81	1.117,45	198.052,46	28/10/2020
73	3/5	57.172,50 €	166.300,04 €	€ 223.472,54	14.902,64	1.352,01	239.727,19	
75	3/5	43.627,50 €	149.178,78 €	€ 192.806,28	12.816,92	1.166,48	206.789,67	09/12/2020
77	3/5	43.312,50 €	149.178,78 €	€ 192.491,28	12.794,24	1.164,57	206.450,08	14/12/2020
79	3/5	43.155,00 €	149.178,78 €	€ 192.333,78	12.782,90	1.163,62	206.280,29	
81	3/5	42.052,50 €	149.178,78 €	€ 191.231,28	12.703,52	1.156,95	205.091,74	09/12/2020

5.1.4

EVOLUTIE OPGELEVERDE KOOPWONINGEN DE MANDEL EN HMWV SEDERT 1990 (ZWARTE VELDEN ZIJN HMWV-WONINGEN)

GEMEENTE	'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	'20
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		4					11			
LICHTERVELDE					8																			8							
MERKEM																															
MEULEBEKE		8					10		9	1							8						33				4				
MOORSLEDE																													13		6
OEKENE																															
OOIGEM																									8						
OOSTNIEUWKERKE																											15				
OOSTROZEBEKE																									10		14	4	11		
OOSTVLETEREN																															10
OUDENBURG																															
PERVIJZE																															
POELKAPELLE																															
POPERINGE																		6				12		12							7
ROESLARE							3	4	4			15			9	3										12	12	15	24	8	
ROLLEGEM-KAPELLE									7													7									
RUISELEDE		11						12															17		16						
RUMBEKE																															
SCHUIFERSKAPELLE								5										16													
SINT-ELOOIS-WINKEL																							8				7				
STADEN						14			8							8								6	16						

5.1.5

AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

Aantal nieuwe inschrijvingen Kandidaat-kopers 2020	Jan	Febr	Mrt	Apr	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Ardoois – koopwoning				1					1		1		3
Ardoois – sociale kavel													
Dentergem – koopwoning													
Dentergem – sociale kavel													
Diksmuide – koopwoning			2				1	1	2	1	1	1	9
Diksmuide – sociale kavel													
Hooglede – koopwoning	5	2				3	1		2	2		1	16
Hooglede – sociale kavel													
Houthulst – koopwoning													
Houthulst – sociale kavel													
Ichtegem – koopwoning													
Ichtegem – sociale kavel													
Ieper – koopwoning													
Ieper – sociale kavel													
Ingelmunster – koopwoning													
Ingelmunster – sociale kavel													
Izegem – koopwoning	1					1				1			3
Izegem – sociale kavel													
Koekelare – koopwoning													
Koekelare – sociale kavel													
Kortemark – koopwoning													
Kortemark – sociale kavel													
Langemark – koopwoning					1	1						1	3
Langemark – sociale kavel													
Ledegem – koopwoning													
Ledegem – sociale kavel													
Lichtervelde – koopwoning	2						1		1				4
Lichtervelde – sociale kavel													
Meulebeke – koopwoning													
Meulebeke – sociale kavel													
Moorslede – koopwoning	2		1	2		3	1	1	3		1	1	15
Moorslede – sociale kavel													
Oostkamp – koopwoning													
Oostkamp – sociale kavel													
Oostrozebeke – koopwoning												1	1
Oostrozebeke – sociale kavel													
Oudenburg – koopwoning	2		1		1								4
Oudenburg – sociale kavel													
Pittem – koopwoning													
Pittem – sociale kavel													
Poperinge – koopwoning				2	2	2	2		1		1	1	11
Poperinge – sociale kavel													
Roeselare – koopwoning	7	1	2	1	1	9	3	3	4	4	4	5	44
Roeselare – sociale kavel													
Ruiselede – koopwoning													
Ruiselede – sociale kavel													
Staden – koopwoning	3												3
Staden – sociale kavel													
Tielt – koopwoning													
Tielt – sociale kavel													
Torhout – koopwoning	1				1			1	1				4
Torhout – sociale kavel													
Vleteren – koopwoning			2			3					2		7
Vleteren – sociale kavel													
Wielsbeke – koopwoning	1										1		2
Wielsbeke – sociale kavel													
Wingene – koopwoning													
Wingene – sociale kavel													
Zonnebeke – koopwoning		1	1			1		1				1	5
Zonnebeke – sociale kavel													
Totaal	24	4	9	6	6	23	9	7	15	8	11	12	134

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per register en op 31 december 2020

Register	Totaal ingeschreven
ARDOOIE	11
ARDOOIE - SOCIALE KAVELS	0
DENTERGEM	0
DENTERGEM - SOCIALE KAVELS	0
DIKSMUIDE	14
DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS	0
HOOGLEDE	28
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	16
IZEGEM - SOCIALE KAVELS	0
KOEKELARE	8
KOEKELARE - SOCIALE KAVELS	0
KORTEMARK	2
KORTEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LANGEMARK	12
LANGEMARK - SOCIALE KAVELS	0
LEDEGEM	6
LEDEGEM - SOCIALE KAVELS	0
LICHTERVELDE	17
LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS	0
MEULEBEKE	3
MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
MOORSLEDE	17
MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS	1
OOSTKAMP	0
OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS	0
OOSTROZEBEKE	8
OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS	0
UDENBURG	5
UDENBURG - SOCIALE KAVELS	0
PITTEM	0
PITTEM - SOCIALE KAVELS	0
POPERINGE	8
POPERINGE - SOCIALE KAVELS	0
ROESELARE	140
ROESELARE - SOCIALE KAVELS	0
RUISELEDE	1
RUISELEDE - SOCIALE KAVELS	0
STADEN	7
STADEN - SOCIALE KAVELS	0
TIELT	0
TIELT - SOCIALE KAVELS	0
TORHOUT	26
TORHOUT - SOCIALE KAVELS	0
VLETEREN	3
VLETEREN - SOCIALE KAVELS	0
VOORROORLOGSE WONINGEN	0
WIELSBEKE	5
WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS	0
WINGENE	1
WINGENE - SOCIALE KAVELS	0
ZONNEBEKE	13
ZONNEBEKE - SOCIALE KAVELS	0

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 2020 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2020 werden er voor het eerst onverhuurbare woningen via het platform Biddit verkocht.

In 2020 werden er in totaal 27 huurwoningen verkocht; tegenover 32 in 2019.

Het betreft de verkoop van 2 huurwoningen aan een zittende huurder (7 in 2019) en 25 (25 in 2019) vrijgekomen verouderde onverhuurbare woningen die openbaar verkocht werden.

5.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs
Lichtervelde	F. Timmermanslaan 42	Gezinswoning 3 slpk	Kooprecht	1983	€ 165.000,00
Lichtervelde	Pastoor Denyslaan 18	Gezinswoning 4 slpk	Kooprecht	1977	€ 194.000,00
Ardooe	Tulpenstraat 13	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1973	€ 146.000,00
Beveren	Jonkersstraat 31	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	€ 156.000,00
Beveren	Jonkersstraat 44	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	€ 150.000,00
Beveren	Jonkersstraat 82	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	€ 140.000,00
Boezinge	Bloemendale 55	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1974	€ 136.000,00
Dadizele	Ledegemstraat 62	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1962	€ 132.000,00
Diksmuide	Firmin Deprezstraat 11	Gezinswoning 4 slp	Openbaar	1973	€ 169.000,00
Jonkershove	Zuidtorhoutstraat 23	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1923	€ 108.000,00
Langemark	Cayennestraat 40	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1923	€ 66.000,00
Moorslede	Emiel Jacqueslaan 14	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1979	€ 135.000,00
Oekene	Rosmolenstraat 22	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1980	€ 152.000,00
Oudenburg	Madeliefjesstraat 4	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	€ 162.000,00
Oudenburg	Madeliefjesstraat 6	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1973	€ 160.000,00
Oudenburg	Olmenlaan 4	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1975	€ 157.000,00
Roeselare	Havenstraat 7	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1965	€ 116.000,00
Roeselare	Heropbouwstraat 46	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1931	€ 118.000,00
Roeselare	Heropbouwstraat 79	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	€ 95.000,00
Roeselare	Heropbouwstraat 92	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1931	€ 108.000,00
Roeselare	Jan Hijoenstraat 7	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1959	€ 131.000,00
Roeselare	Patrijzendreef 13	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1967	€ 130.000,00
Roeselare	Patrijzendreef 17	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1967	€ 136.000,00
Roeselare	Schippersstraat 24	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1965	€ 122.000,00
Rollegem-Kapelle	Begoniastraat 9	Gezinswoning 3 slpk	Openbaar	1981	€ 129.000,00

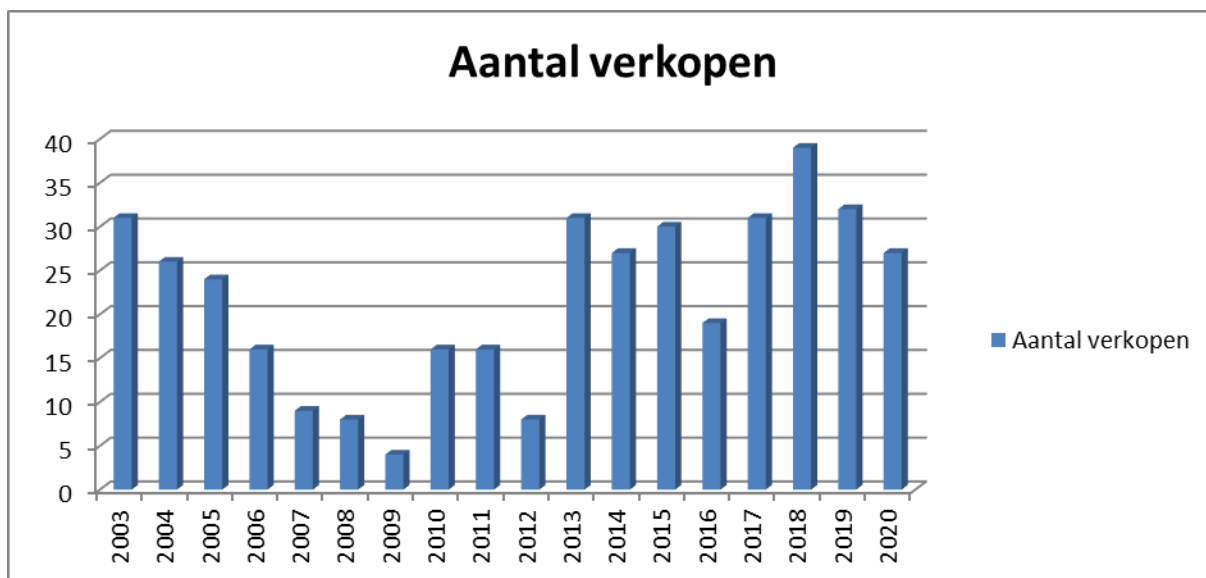
gemeente	straat	type woning	soort verkoop	bouwjaar	Verkoopprijs
Rollegem-Kapelle	Burg. Wylinstraat 22	Gezinswoning 4 slpk	Openbaar	1972	€ 134.000,00
Torhout	Vijfhuishoekstraat 9	Gezinswoning 2 slpk	Openbaar	1937	€ 176.000,00

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2020 bedraagt € 3.723.000.

5.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 2003 (PER GEMEENTE)

Gemeente	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20
Ardoorie	2		1		1			1					1		3	1		1
Beselare	1	2	1	1		1					1					8	3	
Beveren			2	1								1	3	1	2	1	1	3
Boezinge		3	2			1			1			1	2		1	2	2	1
Bovekerke																		
Dadizele	1			1					2		1	2			4	4		1
Diksmuide	2	2	2	1	1	1						1	1	1	1	2	3	1
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	1
Kachtem									1									
Kemmel																		
Klerken													1	1			1	
Koekelare											1					1		
Langemark	2	1				1		1	1		1	2	1	2	1	3		1
Ledegem					1			1									1	
Lichtervelde		1							1			1						2
Merkem																		
Meulebeke	1	1	1	1				1				1		1	1	2	1	
Moorslede													1		1			1
Oekene		1															1	1
Oostnieuwkerke											1		1	1	1	1		
Oostvleteren		1			1					1								
Oudenburg																		3
Poelkapelle													1		1			
Poperinge	13	1	1	3	1	1		2			4	3	1		2	2	4	
Roeselare	14	11	6	4	2	1	2	10	9	5	15	9	14	3	8	2	7	8
Rollegem-Kapelle		1										1	3	2		1	1	2
Rumbeke			1									1		3			1	
Staden							1			2						1		
Torhout	1	1	1											1	2	4	1	1
Watou							1				4					1	2	
Westrozebeke	1		2	1	1							2				2		
Westvleteren	1																	
Woumen																		
Zonnebeke	1		1														1	
Totaal	31	26	24	16	9	8	4	16	16	8	31	27	30	19	30	39	32	27

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 2003



5.3 WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE

Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode zoals het van toepassing was tot 24 april 2017 voorzag een decretaal recht op de wederinkoop van een sociale koop- of huurwoning en waarvoor de koper de voorwaarden en verbintenissen van de verkoop niet gedurende twintig jaar naleeft.

Dit wederinkooprecht is nu geschrapt maar blijft door een overgangsregeling nog van toepassing op:

- de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen en onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen gesloten vóór 24 april 2017
- de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen gesloten op of na 24 april 2017, op voorwaarde dat er subsidies zijn verkregen op basis van een vroegere subsidieregeling
- de onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen (kooprecht) gesloten op of na 24 april 2017

In 2020 zijn alle sociale koopwoningen verkocht onder de oude regeling (overgangsregeling).

Door de uitoefening van het wederinkooprecht, wordt de koopovereenkomst met terugwerkende kracht ontbonden. Alles wordt weer in de oorspronkelijke toestand gebracht alsof er nooit een verkoop heeft plaatsgevonden.

Het onderzoek naar het al dan niet uitoefenen van het recht van wederinkoop gebeurt op basis van kwantificeerbare en niet -kwantificeerbare elementen.

Het algemeen onderzoeksprincipe (zie vorige jaarverslagen) bleef in 2020 gehanteerd.

De wederinkoopprijs is gelijk aan de som van de oorspronkelijke verkoopprijs, de kosten van de koop, de kosten van verbeterings- en herstellingswerkzaamheden die werden uitgevoerd volgens de regelgeving (ruimtelijke ordening en stedenbouw). De oorspronkelijke verkoopprijs en de kosten van de koop worden geïndexeerd.

De wederinkoop van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheeklen die op de woning rusten.

Wanneer een verkochte sociale woning weder wordt ingekocht, dan kan deze woning opnieuw verkocht worden aan woonbehoeftige koper(s). We spreken dan van een wederverkoop.

De verkoop gebeurt op basis van de geschatte venale waarde van de woning waarop een korting kan toegestaan worden.

De verkoop van een wederingekochte woning gebeurt meestal onder het stelsel van de registratierechten. De koper betaalt voor de aankoop van deze woning een verlaagd registratierecht van 1,5%.

In 2020 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) Een woning te Koekelare, Stationsstraat 1B. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- b) Een woning te Oostnieuwkerke, De Vlasschaard 41. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- c) Een woning te Langemark, Papaverweg 67. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De koper besliste om de woning niet te verkopen.
- d) Een woning te Ruiselede, Krasnikstraat 71. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- e) Een woning te Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 18. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De koper besliste om de woning niet te verkopen.

VERHURING

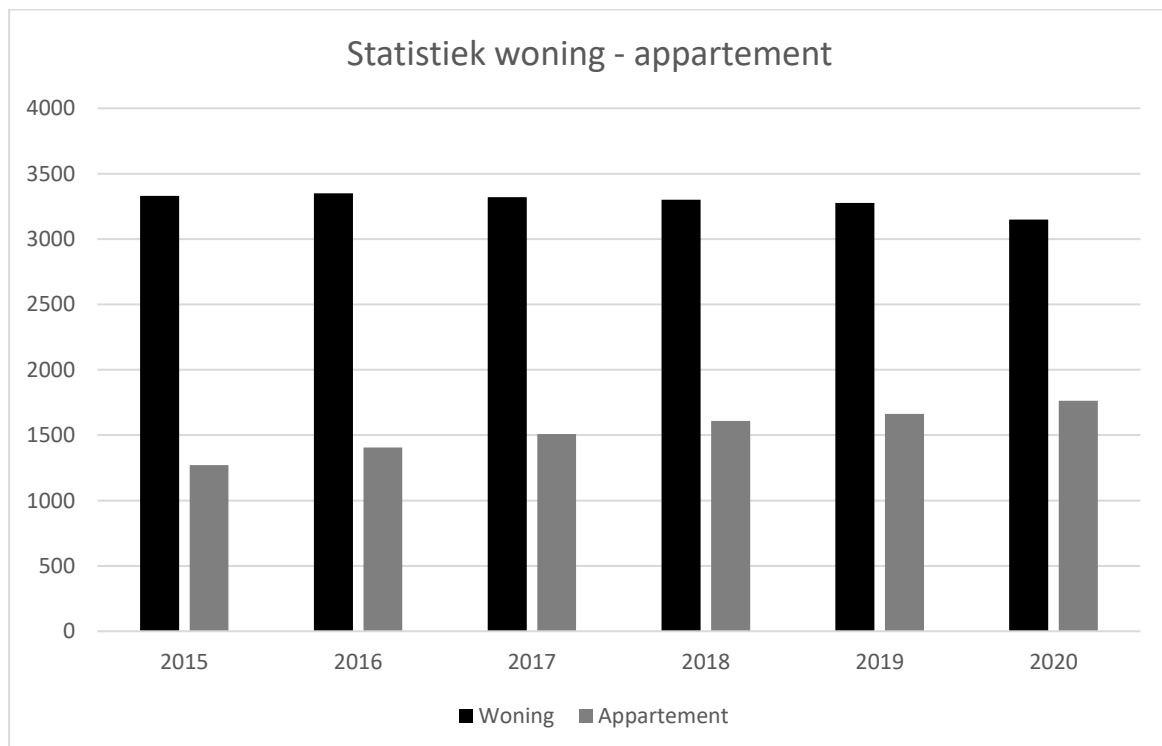
6 VERHURING

6.1 HET PATRIMONIUM

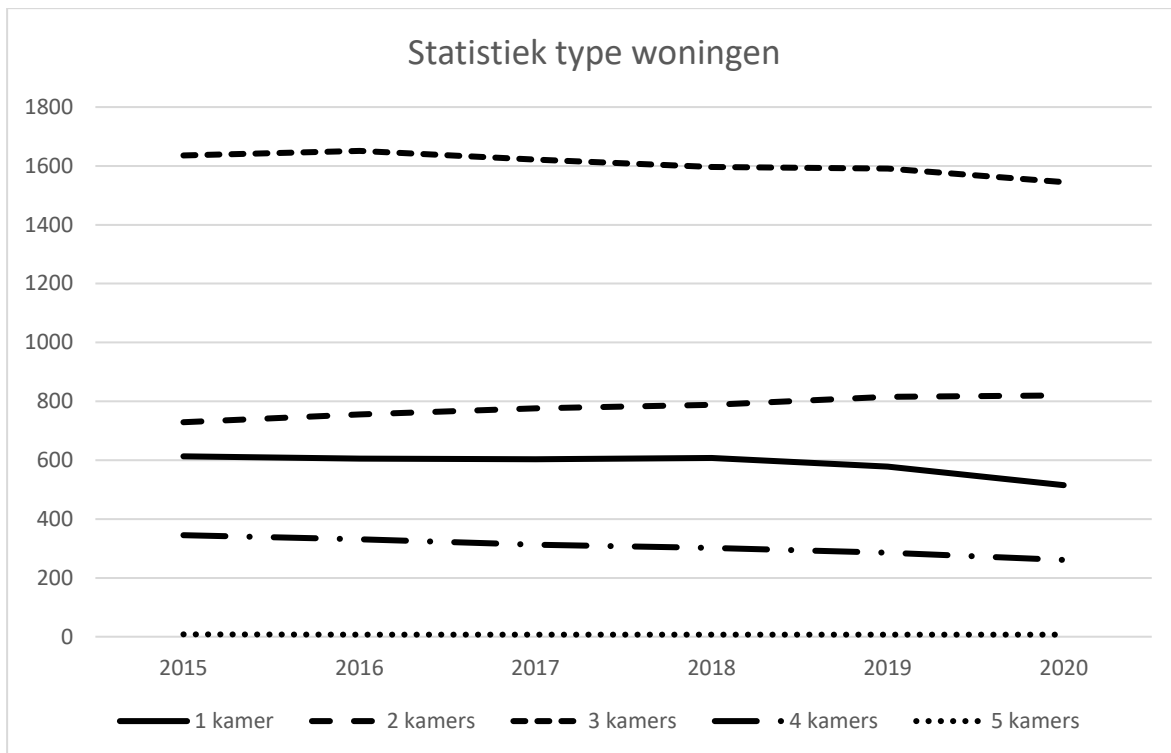
Het patrimonium omvat 4.936 entiteiten waarvan:

- 4.621 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel waarvan 43 eenheden in beheer – zie punt 7.2
- 29 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 7.3
- 5 panden verhuurd met een handelshuurovereenkomst of volgens gemeen recht – zie punt 7.4
- 9 eenheden die als “anders dan sociale verhuring” aangewend worden – zie punt 7.5
- 13 onverhuurbare woningen die openbaar zullen worden verkocht – zie punt 7.6.3
- 102 verhuurbare woningen die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 7.6.1
- 151 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 7.6.4
- 4 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

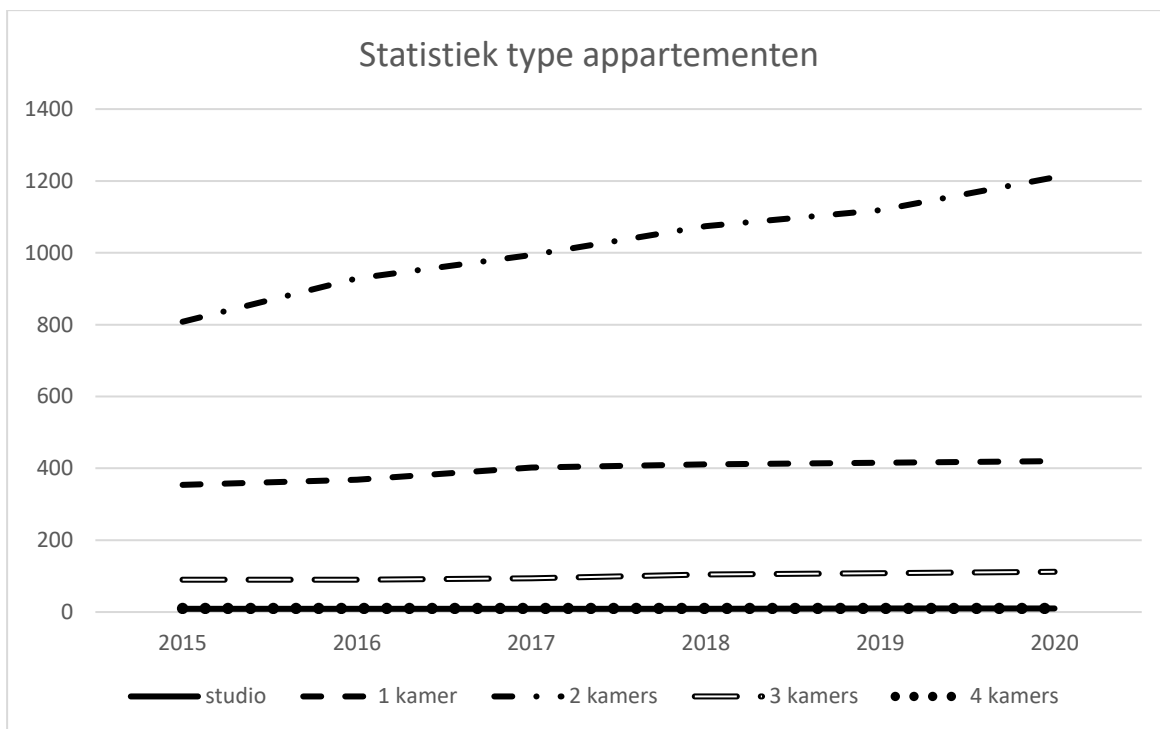
6.1.1 EVOLUTIE VAN WONINGEN EN APPARTEMENTEN IN AANTAL



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

Met ingang op 1 januari 2021 is de Vlaamse Wooncode veranderd in Vlaamse Codex Wonen. Om de leesbaarheid en de samenhang te verbeteren zijn al de regelingen gebundeld. Er is een nieuwe structuur met een nieuwe nummering van de artikels.

Met ingang op 1 januari 2021 is het Kaderbesluit Sociale Huur veranderd naar het Besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen.

Bij BVR van 24 april 2020 werden de verloren gegane voorrang hersteld. Het was immers niet de bedoeling om de voorrang wegens gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de huurder op te heffen. De inwerkingtreding was vanaf 8 juni 2020.

Op 20 april 2020 nam de Vlaamse Minister van Wonen een standpunt in over de afbakening van de duurzame bijwoning van personen die slechts deeltijds in de sociale huurwoning verblijven. Dit standpunt maakt de achtdagenregel de norm om duurzame bijwoning te bepalen voor de bezettingsnormen volgens de Vlaamse Codex Wonen.

6.2.2 IMPACT VAN CORONA

Wegens de corona uitbraak werden maatregelen genomen in de organisatie van het onthaal en de dienst verhuur. Het onthaal werd volledig gesloten vanaf 18 maart; er werd maximaal ingezet op telewerk en enkel de hoogst dringende afspraken gingen door. Hierdoor werden nieuwe verhuringen tot een absoluut minimum beperkt. Daar waar mogelijk werden nieuwe huurovereenkomsten tijdelijk via digitale weg afgesloten.

Tijdelijk konden enkel de hoogst dringende plaatsbeschrijvingen doorgaan. Bezichtiging van bewoonde panden door de kandidaat huurders was niet mogelijk. Dit had een grote invloed op de toewijzingen en op de herverhuringen.

Anderzijds werd op de vraag van de huurder de opzegtermijnen verlengd. Tijdens de verlenging blijft de huurder een bezettingsvergoeding gelijk aan de huurprijs betalen.

Het BVR van 8 mei 2020 voorzag in een versoepeling van de huurprijsherziening. Huurders die ingevolge de corona tijdelijk werkloos werden kregen een vermindering van de huurprijs toegekend op basis van het inkomen van één maand (ipv drie maanden) en mits attest van de RVA. Die verminderde huurprijs was drie maanden geldig.

De betaling van de huurprijs is één van de essentiële verplichtingen van de huurder. De stappen van de procedure debiteurenbeheer werden onverminderd verder gevolgd doch voor individuele dossiers werd soepeler met de betalingstermijn en afbetalingstermijn omgegaan.

Gedwongen uithuiszettingen konden tot en met 17 juli 2020 niet uitgevoerd worden. Daarna en tot 12 november 2020 gingen uithuiszettingen wel door weliswaar in beperktere mate. Hierdoor liepen de huurachterstallen verder op.

De termijnen om te voldoen aan de huurdersverplichtingen o.a. domicilie plaatsen, eigendomsvoorwaarde, taalkennis vereiste, bijwoning werden opgeschort.

De inschrijvingen van kandidaat huurders werden opgestuurd of gemaïld. We bleven telefonisch bereikbaar voor begeleiding van de kandidaat huurder. De termijnen om te voldoen aan bepaalde voorrang werden verlengd met drie maanden. Het betreft onder meer de voorrang voor het voldoen aan de uitzondering eigendomsvoorwaarde en de termijn van inschrijving na vaststelling van een onbewoonbaarheid.

De kandidaat huurder die huurpremie ontvangt en verhuist moet zich nu binnen 12 maanden ipv 9 maanden na verhuis inschrijven bij de domiciliemaatschappij.

Door de uitzonderlijke maatregelen kon er tijdelijk rechtstreeks of via een openbaar bestuur of via een welzijnsorganisatie verhuurd worden buiten het sociaal huurstel aan gezinnen die dreigden dakloos te worden. We kregen hiervoor evenwel geen vraag.

Sinds 12 november is in het Vlaams gewest code rood actief. Hierdoor gelden de bepalingen van code rood uit het protocol voor de woonsector. Voorgaande heeft impact op de actualisatie van de register van de kandidaat huurders. De actualisatie kan pas opgestart worden na beëindiging van de code rood.. Code rood heeft ook impact bij niet-reactie op een aanbod. Een kandidaat huurder die niet op een aanbod reageert, wordt pas als een niet-reactie beschouwd als hij niet binnen de 15 dagen na beëindiging van code rood reageert. Een kandidaat huurder die wel reageert doch een aanbod weigert, wordt na twee weigeringen wel geschrapd.

6.2.3 WONINGEN IN BEHEER

Met ingang op 1 juli 2018 zijn er 44 woningen in 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 Vanthuyne – huisnr 6-8-9

Op 31 december 2020 zijn 43 eenheden verhuurd.

In de loop van 2020 heeft de huurder van Koer VanThuyne 8 de woning verlaten. Het OCMW Torhout zet deze woning verder in als doorgangswoning en is uit beheer gegaan.

6.2.4 DE HUURPRIJSBEREKENING 2021

Sinds 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.

Voor 2021 blijft de formule voor de huurprijsberekening

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

De patrimoniumkorting wordt berekend op basis van de marktwaarde en is omgekeerd evenredig met de marktwaarde. Voor 2021 ligt de patrimoniumkorting tussen € 0 en € 146.

Voor 2021 bedraagt de gezinskorting € 19 per persoon ten laste.

Het gezinsinkomen

Het inkomen is het referentie-inkomen. Dat is het belastbaar inkomen dat het gezin genoot gedurende 1 jaar in het jaar waarop het laatst bekende aanslagbiljet betrekking heeft. Het inkomen wordt geïndexeerd.

Het inkomen is gelijk aan het belastbaar inkomen, het afzonderlijk belastbaar inkomen, het leefloon, de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomens uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Voor de vaststelling van het inkomen wordt geen rekening gehouden met het inkomen van de kinderen die kinderbijslaggerechtigd zijn.

Het inkomen van inwonende familieleden (van de eerste, tweede of derde graad tov de huurder) met een ernstige handicap wordt geheel of gedeeltelijk vrijgesteld voor de huurprijsberekening. Voor de huurprijsberekening van 2021 is het bedrag van de vrijstelling gelijk aan € 11.510,61. Als de vrijstelling groter is dan het inkomen van het familielid, dan wordt de vrijstelling begrensd tot het inkomen.

De energiecorrectie

Op 1 januari 2021 wordt de energiecorrectie aangerekend op basis van de behaalde EPC score. Enkel voor nieuwgebouwde woningen waarvan de EPC score bij aanvang van de verhuur niet gekend is, worden er voorschotten aangerekend. De voorschotten worden in de loop van 2021 twee maal afgerekend.

Reële huurprijs

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast.

Herziening van de huurprijs in de loop van het jaar kan op basis van wijziging(en) in gezinssamenstelling, daling van het inkomen, wijziging van de basishuurprijs.

Voor januari 2021 bedraagt de totale reële huurprijs € 1.429.821,61 tegenover € 1.416.407,80 voor december 2020. Dat is een stijging met ca 1 %.

Onder reële huurprijs wordt verstaan de berekende huurprijs zonder de huurlasten en zonder de huurprijs voor garage, autostaanplaats en/of berging.

Uit onderstaand overzicht blijkt verder dat het gemiddeld gezinsinkomen van de huurders stijgt met 4,45%. De gemiddelde huurprijs stijgt met 1,36 %.

	Januari 2021	December 2020	verschil
Basishuren	€ 2.578.595	€ 2.557.450,95	+0,83%
Gemiddeld inkomen	€ 21.376	€ 20.466	+4,45%
Totaal reële huur	€ 1.429.821,61	€ 1.416.407,80	+1,00%
Gemiddelde reële huur	€ 310,22	€ 306,05	+1.36%

De gemiddelde huurprijs bedraagt in januari 2021 € 310,22. In december 2020 was de gemiddelde huurprijs € 306,05.

De reële huurprijzen doen zich schematisch als volgt voor:

	Januari 2021	December 2020	verschil
minder dan 200 euro	€ 696	€ 762	- 8,66%
tussen 201-300 euro	€ 2153	€ 2178	- 1,15%
tussen 301-400 euro	€ 744	€ 749	- 0,67%
tussen 401 - 500 euro	€ 480	€ 456	+ 5,26%
tussen 501 - 600 euro	€ 384	€ 358	+ 7,26%
tussen 600- 700 euro	€ 139	€ 112	+ 24,11%
meer dan 700 euro	€ 13	€ 12	+ 8,30%

Het aantal huurders dat minder dan € 300 huur per maand betaalt is gedaald met 3,1%.

Op 1 januari 2021 betalen slechts 7,00 % van de huurders een groter aandeel in de huurprijs (solidariteitsbijdrage).

Voor 37,57% van de woningen wordt de toeslag “energiecorrectie” aangerekend. De toeslagen liggen tussen € 0,32 en € 20,16 per maand. Voor ca 32% bedraagt de toeslag per maand tussen de € 0,32 en € 10; voor 5 % ligt de toeslag tussen € 11 en € 15; ca 0,50 % betaalt tussen € 16 en € 20,16. De energiecorrectie bedraagt voor januari 2021 € 9.304,31.

De gemiddelde netto te betalen huurprijs is te betalen huurprijs exclusief de huurlasten. Op 1 januari 2021 bedroeg de gemiddelde netto te betalen huurprijs € 310,22.

De gemiddelde netto te betalen huurprijs evolueerde de laatste jaren 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
01 01 2021	€ 310,22

Huurlasten

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 2021 bedragen deze kosten gemiddeld € 13,59. Dit is een stijging tegenover 2020 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 2021 bedraagt de gemiddelde huurlast € 53,15. 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 2017	€ 44,31
01 01 2018	€ 42,75
01 01 2019	€ 45,63
01 01 2020	€ 51,37
01 01 2021	€ 53,15

De gemiddelde huurlast kent in 2021 een lichte stijging tov 2020.

Op 1 januari 2021 betaalden 4 huurders een vergoeding voor zonnepanelen. De gemiddelde vergoeding bedraagt € 15,78 per maand.

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	1	55	22	6	4	1	0	89
BESELARE	1	48	13	7	2	1	0	72
BEVEREN	7	99	65	32	16	3	3	225
BOEZINGE	1	17	14	7	3	1	0	43
BOVEKERKE	0	4	2	1	0	0	0	7
DADIZELE	8	96	29	23	5	0	1	162
DIKSMUIDE	6	163	46	25	8	2	2	252
EMELGEM	8	54	9	4	2	0	0	77
ESEN	2	25	9	8	0	2	0	46
GITS	5	26	7	0	0	0	0	38
HANDZAME	0	9	7	1	2	1	0	20
HOOGLEDE	2	53	19	9	1	4	1	89
HOUTHULST	3	30	3	1	1	0	0	38
ICHTEGEM	1	36	25	10	2	0	0	74
JONKERSHOVE	0	0	0	0	0	0	0	0
KACHTEM	0	9	1	0	0	0	0	10
KLERKEN	0	15	7	3	0	0	1	26
KEIEM	0	2	0	1	0	1	0	4
KOEKELARE	1	32	12	7	1	1	2	56
KORTEMARK	0	12	1	2	0	0	0	15
LANGEMARK	4	59	26	14	9	1	1	114
LEDEGEM	4	43	19	6	5	1	3	81
LICHTERVELDE	6	76	21	15	5	3	1	127
MERKEM	0	8	0	2	0	0	0	10
MEULEBEKE	11	135	34	13	2	4	0	199
MOORSLEDE	6	35	17	7	4	0	1	70
NIEUWKAPELLE	0	4	3	1	0	0	0	8
OEKENE	0	15	5	4	5	0	0	29
OOSTNIEUWKERKE	3	30	11	4	0	0	1	49
OOSTVLETEREN	0	9	6	2	1	0	0	18
OUDENBURG	2	19	10	6	1	0	0	38
PERVIJZE	0	10	5	1	0	0	0	16
POELKAPELLE	3	39	11	5	2	0	0	60
POPERINGE	12	243	69	16	5	3	3	351
ROESELARE	53	827	238	68	19	6	5	1216

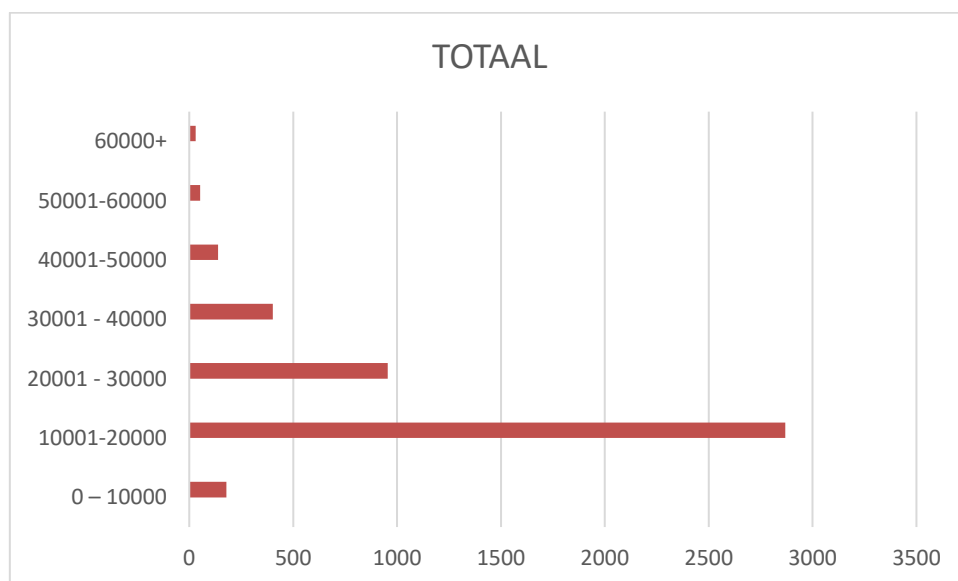
Gemeente	0 – 10000	10001-20000	20001 - 30000	30001 - 40000	40001-50000	50001-60000	60000+	Totaal
ROLLEGEM-KAPELLE	1	15	4	6	2	2	0	30
RUMBEKE	5	137	28	17	3	1	1	192
SINT-ELOOIS-WINKEL	1	19	2	1	0	0	0	23
SINT-HENRICUS	0	0	0	1	0	0	0	1
STADEN	3	63	16	9	3	2	0	96
TORHOUT	5	142	67	25	9	4	2	254
VLADSLO	0	10	2	0	4	4	0	20
VLAMERTINGE	0	2	0	1	0	0	0	3
WATOU	2	8	3	2	1	0	0	16
WERKEN	0	2	2	0	0	0	0	4
WESTROZEBEKE	3	37	17	6	6	0	1	70
WESTVLETEREN	0	6	6	5	1	1	1	20
WOUMEN	0	4	0	0	0	0	0	4
ZARREN	1	26	16	5	4	2	0	54
ZONNEBEKE	8	61	26	13	0	2	1	111
Eindtotaal	179	2868	955	402	138	53	31	4627
Percentage	3,87	62,00	20,64	8,69	2,98	1,15	0,67	100

3,87 % van de huurders hebben een gezinsinkomen van minder dan € 10.000.

61,97% hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001 en € 20.000.

Dat betekent dus dat 65,84 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000.

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen en 65,84% van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000, ligt ook de reële huurprijs laag.



6.2.6.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITTENDE 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.

In 2020 werden de waarderingsregels aangepast. Alle zittende huurders met een achterstal, die werden doorgegeven aan een advocaat, worden op 31 december van het jaar waarop de huurachterstand betrekking heeft, geboekt als dubieus. Vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders die minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn, worden beschouwd als dubieuze vorderingen.

De procedure werd ook in 2020 verder nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

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

De huurschuldbemiddeling wordt ook consequent opgenomen in de samenwerkingsprotocollen. Inmiddels zijn er samenwerkingsprotocollen afgesloten met de besturen te Roeselare, Poperinge, Meulebeke. Er wordt ingezet om de protocollen uit te breiden naar alle IGS'en en gemeenten binnen ons "huur" werkingsgebied. Er zijn gesprekken opgestart met de besturen te Diksmuide, Torhout en IGS regio Roeselare (gemeenten Hooglede, Moorslede, Lichtervelde en Staden).

De procedure wordt bij uitbreiding ook toegepast voor de huurders van de woningen in beheer. 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.

6.2.6.2 AANPAK 2020

De aanpak van de opvolging van de huurachterstallen is in 2020 onverminderd verder gezet. Ingevolge de corona-maatregelen kwamen huurders op technische werkloosheid waardoor de betaling en het tijdig betalen van de huur nog moeilijker lag.

Nochtans bleef ook dan een stipte opvolging van de betalingen van de huur essentieel om de huurachterstallen niet uit de hand te laten lopen. Er werd ingezet op een nog consequentere communicatie met de huurders. 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 gestart. Sinds januari 2021 loopt de samenwerking met Meulebeke.

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 2020 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 die nalieten om de schuld te betalen, werden 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 2020 waren er verschillende overlegmomenten voor bespreking van individuele dossiers

6.2.6.3 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. Het valt op dat zowel het aantal dossiers als het totaal bedrag in 2020 sterk is gedaald. Dit is hoofdzakelijk doordat de schuldregeling werden beëindigd met kwijtschelding van de schulden.

Aantal dossiers	2016	2017	2018	2019	2020
zittende huurders	52	57	42	39	27
vertrokken huurders	72	77	79	71	69
totaal aantal dossiers	124	134	121	110	96

Bedrag in euro	2016	2017	2018	2019	2020
zittende huurders	58.155,95	60.451,66	51.750,51	53.308,12	42.302,17
vertrokken huurders	207.872,40	227.460,06	203.964,88	190.728,03	155.780,40
totaal bedrag	266.028,35	287.911,72	255.715,39	244.036,15	198.082,57

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

Op 31 december 2020 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 480.398,05 tegenover € 482.773,74 eind 2019. Dit is een nominale daling van € 2.375,69 of 0,49%.

Het totale bedrag achterstal van de zittende huurders is gestegen met 21,28%.

De stijging komt hoofdzakelijk door de afrekening van de voorschotten energiecorrectie die in december 2020 is gebeurd en waar de huurders tot januari 2021 de tijd hadden om te betalen.

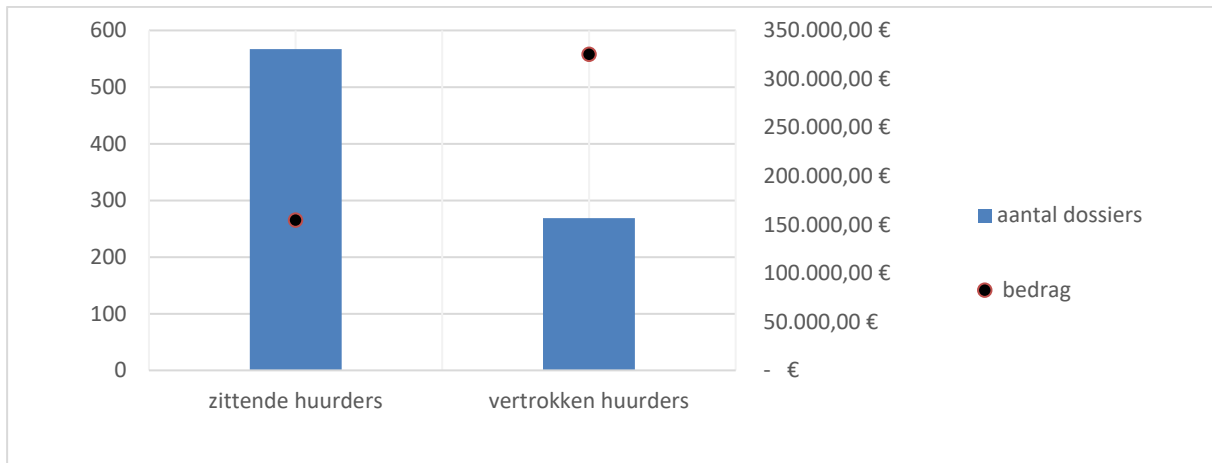
Het gaat in totaal over 410 huurders voor een totaal te betalen bedrag van € 16.084.

Het totale bedrag achterstal van de vertrokken huurders is daarentegen gedaald met 8,31%.

Het bedrag van € 480.398,05 is als volgt verdeeld:

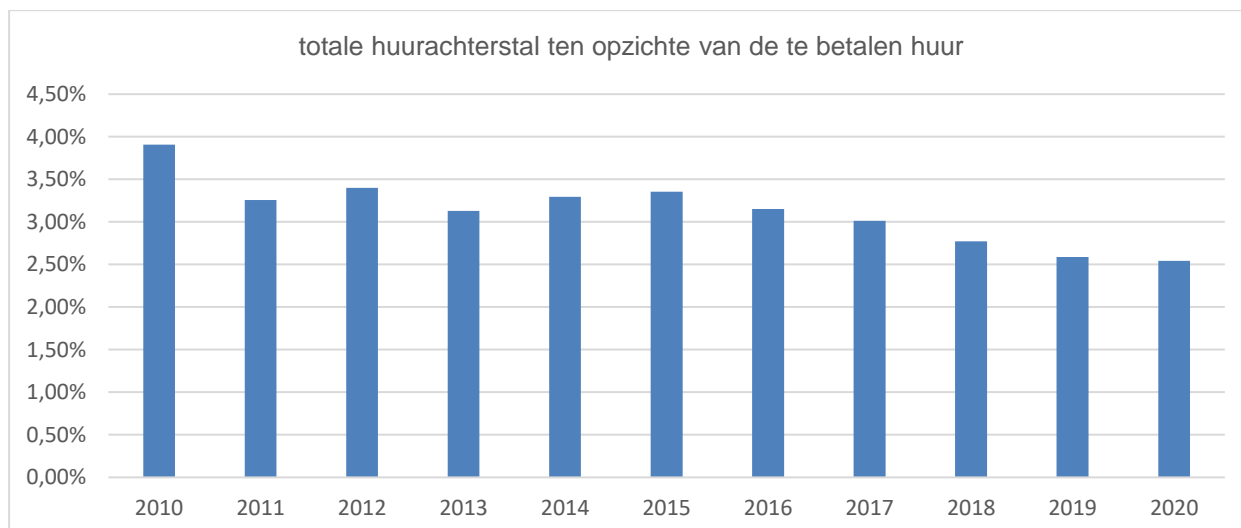
		Aantal	Bedrag in euro
huur	zittende huurders	540	112.452,91
	vertrokken huurders	200	169.862,57
collectieve	zittende huurders	27	42.302,17
	vertrokken huurders	69	155.780,40

Totaal	zittende huurders	567	154.755,08
	vertrokken huurders	269	325.642,97
	Totaal	836	480.398,05



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

Jaar	Te betalen huur	Totale huurachterstal	%
2010	€ 10.070.342,14	€ 393.401,64	3,91%
2011	€ 11.232.894,51	€ 365.909,62	3,26%
2012	€ 12.669.872,13	€ 430.703,25	3,40%
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%
2020	€ 18.883.260,38	€ 480.398,05	2,54%



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

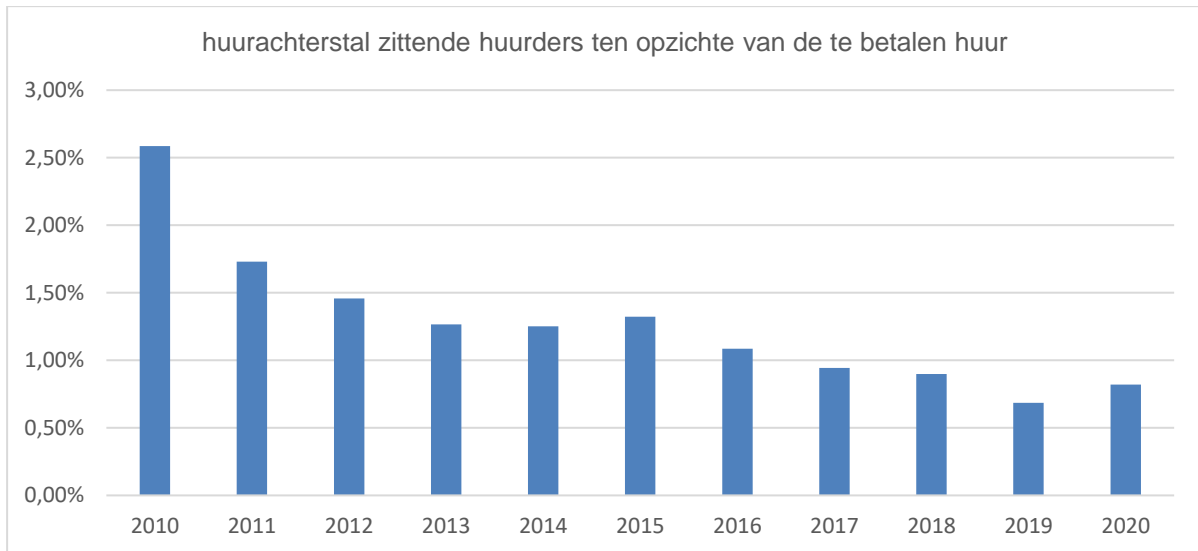
Op 31 december 2020 bedroeg de totale huurachterstal 2,54% ten opzichte van de totaal te betalen huur.

Qua verhouding komen we hiermee op het laagste niveau van de afgelopen 10 jaar.

Over de afgelopen 10 jaar is evenwel de totaal te betalen huur gestegen met ca 87,50 % nl. van € 10.070.342,14 in 2010 naar € 18.883.260,38 in 2020.

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
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%
2020	€ 18.883.260,38	€ 154.755,08	0,82%



De verhouding huurachterstal zittende huurders / te betalen huur is licht gestegen tegenover de verhouding van 2019 die toen historisch laag was.

Besluit:

- De huurachterstal zittende huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gestegen naar € 112.452,91 tegenover € 74.297,01 (eind 2019). Dit is een nominale stijging van € 38.155,90 of 51,369%.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gestegen naar € 169.862,57 tegenover € 164.440,58 (eind 2019). Dat is een nominale stijging van € 5.421,99 of 3,3%.
- De achterstal van de huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is verder gedaald naar € 198.082,57 tegenover € 244.036,15 (eind 2019). Dit betekent een daling van € 45 953,58 of 18,83%.
Zowel bij de vertrokken huurders als bij de zittende huurders is er een daling.
In absolute cijfers is de daling het grootst bij de vertrokken huurders.
De procentuele daling is het grootst bij de collectieve schuldenregeling van de zittende huurders met name 20,65%.
- Een vergelijking van het aantal dossiers eind 2020 tegenover eind 2019 is niet relevant. Immers werden in december 2020 de voorschotten energiecorrectie afgerekend. De afrekening resulteerde voor 410 huurders in een te betalen bedrag van ruim €16.000. De meeste huurders waren niet in de mogelijkheid om de afrekening tegen eind december 2020 te vereffenen. Immers konden de brieven pas begin januari 2021 aan de huurders verstuurd worden. De afrekening van de voorschotten energiecorrectie in 2020 was voor het eerst en is éénmalig. Voorgaande heeft impact op zowel het aantal dossiers als de hoegrootheid van de achterstallen

6.2.6.5 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:

- op basis van artikel 6.33 Vlaamse Codex Wonen = 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
- op basis van artikel 6.35 Vlaamse Codex Wonen = ontbinding van rechtswege

Ook in 2020 is er ingezet op preventie van uithuiszettingen. De samenwerking volgens de protocollen met Stad Roeselare en Poperinge speelt hierin een belangrijke rol.

In 2020 waren er in totaal 19 huurbeëindigingen waarvan geen enkel op basis van artikel 6.33 VCW en 19 door ontbinding van de overeenkomst door tussenkomst van de vrederechter.

Tegenover 2019 betekent dit een nominale daling met 3 uithuiszettingen.

Tegenover 2018 is er geen verschil - toen waren er ook 19 uithuiszettingen.

Tegenover het aantal lopende huurovereenkomsten op 31 december 2020 – nl. 4621 – zijn er 0,41% beëindigingen.

In 2020 zijn er 53 huurovereenkomsten beëindigd door ontbinding van rechtswege wegens overlijden van de laatst overblijvende huurder.

Daarnaast zijn er 4 huurovereenkomsten die door overlijden van de laatst overblijvende huurder in 2018 en 2019 van rechtswege zijn ontbonden en alwaar nog overblijvende bewoners tijdelijk in de woning konden blijven wonen.

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

Geen beëindigingen.

6.2.6.5.2 UITHUISZETTING DOOR ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VREDERECHTER

	Gemeente										Totaal
	Ardoonie	Dadizele	Emelgem	Lichtervelde	Meulebeke	Poelkapelle	Roeselare	Rumbeke	Staden	Zonnebeke	
Reden											0
domiciliefraude								1			1
niet-betalen van de huur			1	1	1		3			1	7
niet-onderhoud van de woning											0
veroorzaken van leefbaarheidsproblemen	1	1			1			1			4
combinatie van bovenstaande				1		1	3	1	1		7
andere reden											0
TOTAAL	1	1	1	2	2	1	6	3	1	1	19

6.2.6.5.3 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE OP BASIS VAN ARTIKEL 6.35 VLAAMSE CODEX WONEN

6.2.6.5.3.1 Ontbinding van rechtswege door overlijden van de laatste huurder

Gemeente	Aantal overlijdens
Beselare	2
Beveren	1
Dadizele	4
Diksmuide	1
Emelgem	1
Hooglede	1
Ichtegem	1
Lichtervelde	4
Meulebeke	2
Moorslede	3
Poelkapelle	4
Poperinge	7
Roeselare	12
Rumbeke	2
Staden	3
Torhout	3
Watou	1
Zarren	1
Totaal	53

6.2.6.5.3.2 Ontbinding van rechtswege door overlijden van laatste huurder waar een bijwoner overblijft

In 2020 werden geen huurovereenkomsten ontbonden waar nog een bijwoner was.

6.2.6.6 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.

In 2020 volgde een eerste evaluatie van de samenwerking. Deze werd in hoofdzaak door alle partijen als positief geëvalueerd.

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

Het samenwerkingsprotocol tussen het OCMW Meulebeke, CAW Centraal West-Vlaanderen, woonwinkel Regio Tielt en SVK Regio Tielt is in 2020 goedgekeurd en start 1 januari 2021.

De samenwerkingsprotocollen hebben tot streven :

- kandidaat huurders hun inschrijving bij de sociale huisvestingsactoren te behouden
- 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.

In 2020 zijn de gesprekken opgestart met Diksmuide, Torhout en IGS regio Roeselare (gemeenten Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Staden). Het is de bedoeling om die protocollen in de loop van 2021 af te ronden. In 2021 worden de gesprekken met andere gemeenten binnen het "huur" werkgebied opgestart.

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 2020.

6.3.1 OVEREENKOMSTEN WAARBIJ DE HUURPRIJS OVEREENGEKOMEN IS TUSSEN VERHUURDER EN HUURDER

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 41 : woning 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
- Ledegem, Guido Gezellelaan 30 : woning verhuurd aan het OCMW Ledegem.
- Lichtervelde, Cardijnlaan 18 : woning verhuurd aan het OCMW Lichtervelde
- Meulebeke, Gezellelaan 23 : woning verhuurd aan het OCMW Meulebeke
- Poperinge, Korenbloemweg 3: woning verhuurd aan het OCMW Poperinge als buurthuis
- Roeselare, Sparstraat 46 : woning verhuurd aan het OCMW Roeselare
- Staden, De Carninstraat 15 bus 1: appartement verhuurd aan het OCMW Staden
- Zonnebeke, Boudewijnpark 66 : woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73 : woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke

6.3.2

OVEREENKOMSTEN WAARBIJ DE HUURPRIJS WORDT BEREKEND OP BASIS VAN HET INKOMEN VAN DE ONDERHUURDER

- Dadizele (Moorslede), Ter Klippe 37: woning verhuurd aan Mariënstede vzw
- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 89 bus 5 : appartement verhuurd aan Mariënstede vzw
- Lichtervelde, Statiestraat 103A bus 001: appartement verhuurd aan Huize Tordale VZW
- Lichtervelde, Statiestraat 103A bus 101: appartement verhuurd aan Huize Tordale VZW
- Lichtervelde, Statiestraat 103A bus 102: appartement verhuurd aan Huize Tordale VZW
- Lichtervelde, Statiestraat 103A bus 103: appartement verhuurd aan Huize Tordale VZW
- 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
- 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

6.4 HANDELSHUUR EN GEMEEN RECHT

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: niet residentiële ruimte op het gelijkvloers verhuurd aan VZW Rodenbacholders. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2013 voor een periode van 9 jaar
- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte. Deze overeenkomst is gestart op 1 februari 2020 voor een periode van 3 jaar.
- Roeselare, Rumbeksesteenweg 30: gemeenschapsruimte. Deze overeenkomst is gestart op 1 februari 2020 voor een periode van 1 jaar.
- Roeselare, Zuidstraat 32: handelsruimte. Deze overeenkomst is gestart op 1 augustus 2020 voor een periode van 9 jaar.
- Rumbekse, Zeger Maelfaitstraat 45 bus 4: kantoorruimte. Deze overeenkomst is gestart op 1 november 2020 voor een periode van 3 jaar.

6.5 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

Op 31 december 2020 waren volgende overeenkomsten lopende:

- 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, Mezenstraat 11 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Mezenstraat 17 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Mezenstraat 27 : gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Mezenstraat 21 : gebruiksrecht door VZW Arktos
- Poperinge, Bellestraat 42: overeenkomst “bezetting ter bedde”

6.6 LEEGSTAND

6.6.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2020 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2020 stonden 102 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft 2,07 % van het totaal patrimonium en is uiteraard een momentopname. Dat is ten opzichte van 2019 (62) een sterke stijging.

De beperkingen in het kader van de corona maatregelen o.a. beperking van bezichtiging van bewoonde panden, plaatsbeschrijvingen zonder fysiek contact, logistieke problemen bij verhuis en dit voor een groot aantal maanden zorgt voor een langere en grotere leegstand binnen het patrimonium.

Bij ontbinding van de huur wegens overlijden, hebben de erfgenamen logistieke problemen om het pand vrij te maken. De termijn van leegstand vergroot hierdoor.

Naar aanleiding van overlijden van de huurder wordt De Mandel ook meer en meer geconfronteerd met

- het niet bekend zijn van de eventuele erfgenamen. Het bekomen van het attest van erfopvolging vergt tijd.
- 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.
- 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.

Voorts is het opmerkelijk dat meer dan de helft van de kandidaat huurders die een aanbod krijgen, niet reageren op dat aanbod. Hierdoor vertraagt de toewijzingsprocedure en staan woningen langer leeg.

Hierdoor staan woningen langer leeg

6.6.2 HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2020 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2020 stond geen enkele handelsruimte leeg

6.6.3 ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

Gemeente	Straat	Te verkopen
Beselare	Oud-Strijderslaan 3	Te verkopen
Dadizele	Begonialaan 31	Te verkopen
Dadizele	Begonialaan 35	Te verkopen
Dadizele	Begonialaan 58	Te verkopen
Hoogeleden	Uilenspiegelstraat 23	Te verkopen
Langemark	Wilgenlaan 14	Te verkopen
Langemark	Windeweg 8	Te verkopen
Roeselare	Heropbouwstraat 117	Te verkopen
Rumbeke	Blinde Rodenbachstraat 72	Te verkopen
Rumbeke	Hans Memlingstraat 49	Te verkopen

Torhout	Gangesstraat 3	Te verkopen
Torhout	Komeetstraat 15	Te verkopen
Westvleteren	St.-Maartensstraat 8	Te verkopen

Eind 2020 zijn er 13 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

Ardooie	Rozenstraat (5)	Herbouw - dossier in opmaak
Boezinge	Hoge Weide (8)	Herbouw - dossier in opmaak
Diksmuide	Bolderstraat (4)	Herbouw - dossier in opmaak
Diksmuide	Finnentropstraat (4)	Herbouw - dossier in opmaak
Lichtervelde	Cardijnlaan (6)	Herbouw - dossier in opmaak
Lichtervelde	Pastoor Denijslaan (3)	Herbouw - dossier in opmaak
Meulebeke	Gezellelaan (6)	Herbouw - dossier in opmaak
Meulebeke	Mandellaan (3)	Herbouw - dossier in opmaak
Moorslede	Dr Van Der Stichelelaan (6)	Herbouw - dossier in opmaak
Moorslede	Emiel Jacqueslaan (2)	Herbouwplanning 2022
Oostvleteren	H. Deberghstraat (10)	Herbouw - dossier in opmaak
Oudenburg	Madeliefjesstraat (1)	Herbouw - werken aanbesteed
Oudenburg	Narcissenstraat (4)	Herbouw - werken aanbesteed
Oudenburg	Violierenstraat (2)	Herbouw - werken aanbesteed
Poelkapelle	Tuinwijk (5)	Herbouw - dossier in opmaak
Poperinge	Bellestraat (3)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Berkenweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Esdoornweg (2)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Espenweg (2)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Kastanjeweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Lisweg (2)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Meidoornweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Vlierweg (1)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Poperinge	Wilgenweg (3)	Herbouw - opgenomen in masterplan
Roeselare	Diswegel (8)	Herbouw - werken aanbesteed
Roeselare	Kwarteldreef (6)	Herbouw - werken aanbesteed
Roeselare	Mezenstraat (3)	Herbouwplanning 2022
Roeselare	Vissersstraat (4)	Herbouw - dossier in opmaak
Rumbeke	Ange Angillisstraat (7)	Herbouw - dossier in opmaak
Rumbeke	David Teniersstraat (3)	Herbouwplanning 2022
Rumbeke	Hans Memlingstraat (9)	Herbouwplanning 2022
Rumbeke	J. Delbaerestraat (3)	Herbouw - dossier in opmaak
Rumbeke	Jan Van Eyckstraat (1)	Herbouwplanning 2022
Rumbeke	Mgr De Haernestraat (7)	Herbouw - dossier in opmaak
Torhout	Komeetstraat (8)	Herbouw - werken aanbesteed
Torhout	Sterstraat (7)	Herbouw - werken aanbesteed

Eind 2020 stonden er 151 woningen leeg die op de herbouwplanning staan. Dit betreft 3,06 % van het totaal patrimonium tegenover 3,45 % in 2019.

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.

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 2020 € 208,08. In 2020 hadden 70 huurders recht op deze premie.

6.6.5 WONINGEN/APPARTEMENTEN VOOR HET EERST VERHUURBAAR EN DIE OP 31 DECEMBER 2020 NOG NIET VERHUURD ZIJN

- Oostvleteren – Edmond Devloostraat – 2 woningen
- Poperinge – Bommelbilk – 2 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 2010 (INNERE MUTATIES NIET INBEGREPEN)

Jaar	Aantal
2010	129
2011	195
2012	222
2013	216
2014	173
2015	242
2016	300
2017	292
2018	229
2019	264
2020	260

Op een patrimonium van 4.936 entiteiten, waarvan 4.664 verhuurd, zijn er 260 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gestegen van 5,33 % in 2019 naar 5,27 % in 2020.

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 voorrangregels en met de rationele bezetting.

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 vijftien kalenderdagen de tijd om te reageren op de aanbodbrief.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of de kandidaat huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

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 2020 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.

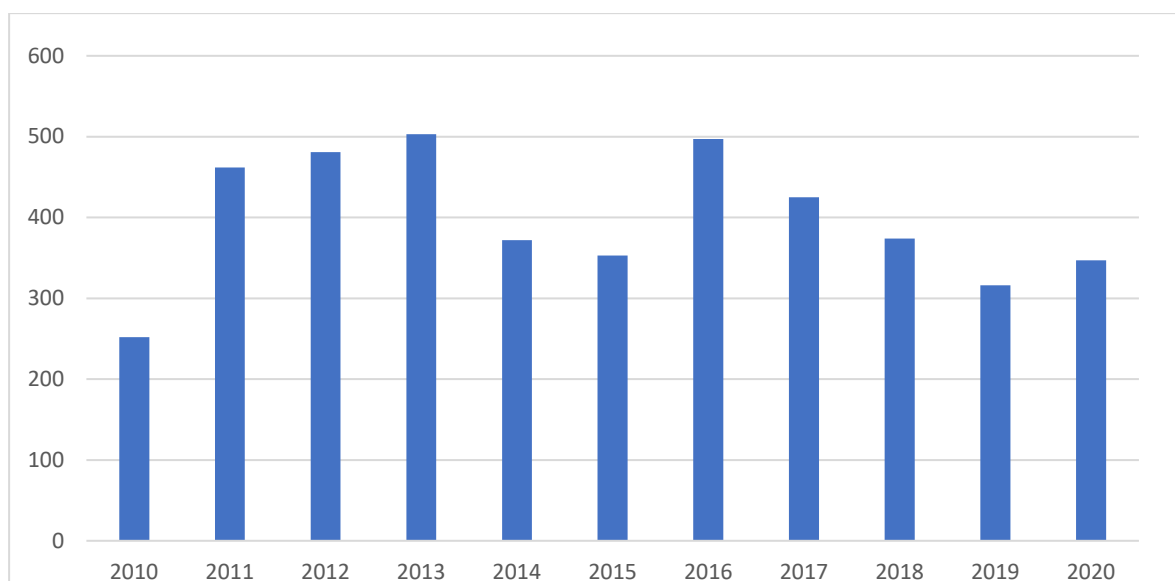
6.8.2.1 OVERZICHT VAN HET AANTAL GESLOTEN HUUROVEREENKOMSTEN VOLGENS DEELGEMEENTE (BESTAANDE EN VOOR HET EERST VERHUURBARE WONINGEN)

2020	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Ardoioe			3		1								4
Beselare				1					1		1		3
Beveren							1					1	2
Boezinge													
Bovekerke													
Dadizele		1		1			2	2		2	1	3	12
Diksmuide		2		2		1	1	1	2	1	2	2	13
Emelgem		2	1		1	1		1		1			7
Esen				1							3		4
Gits	1	1	1			1		1					5
Handzame			1										1
Hooglede							1		1			1	3
Houthulst									5			3	8
Ichtegem		1											1
Kachtem													
Keiem													
Klerken													
Koekelare			1										1

2020	jan	feb	maart	april	mei	juni	juli	aug	sept	okt	nov	dec	Totaal
Kortemark													
Langemark		2	3		1		1			2		2	11
Ledegeem		1										1	2
Lichtervelde		1						1			1	2	5
Merkem													
Meulebeke	1	1		1		1	1	1	1		1	3	11
Moorslede			1				1		2			1	5
Nieuwkapelle													
Oekene					1							1	2
Oostnieuwkerke												2	2
Oostvleteren								1	8				9
Oudenburg		1	16	4		6	1	1	2	1		1	33
Pervijze											1		1
Poelkapelle				2				2				1	5
Poperinge		1	2	4		2	2	4	1	1	9	6	32
Roeselare	8	9	21	13	3	10	12	6	11	4	8	7	112
Rollegem													
Rumbeke		2		1			3			2	2		10
Sint-Eloois-Winkel													
Staden			2	3				1	1		1	1	9
Torhout		1	2				1	1	1			2	8
Vladslo	1										1		2
Vlamertinge													
Vleteren													
Watou									1				1
Werken													
Westrozebeke			2										2
Westvleteren			1								1		2
Woumen													
Zarren						1			1				2
Zonnebeke	1						1	10	3		1		16
Zuidschote													
Totaal	12	26	57	33	7	23	28	33	41	14	33	40	347
%	3.5	7.5	16.5	9.5	2.0	6.6	8.1	9.5	11.8	4.0	9.5	11.5	

In 2020 werden er 347 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een stijging tegenover 2019 met 9,8 %

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:	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alleenstaande persoon	2177	2320	2379	2450	2435	2453
2 personen	1172	1252	1270	1246	1243	1226
3 personen	499	461	441	442	427	403
4 personen	296	288	282	290	275	271
5 personen	161	172	164	150	159	151
6 personen	57	58	63	66	58	73
7 personen	31	33	30	36	41	38
8 personen	10	8	12	9	6	8
9 personen en meer	4	6	4	4	3	4

53,01 % van de huurders is alleenstaand en 26,50% 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 2020 lichtjes gestegen ten opzichte van 2019 (79,51% t.o.v. 79,15%).

Het aandeel van grote gezinnen (8 personen en meer) is in licht stijgende lijn. Het aandeel grote gezinnen bedraagt 0,26% van alle huurders.

6.8.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINSTYPE

Gezinstype	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alleenstaande	2177	2321	2379	2450	2435	2452
1 Volwassene + bijwoner(s)	90	112	122	112	106	111
Eenoudergezinnen	875	906	912	905	880	872
Paar met kinderen	562	530	515	520	521	503

Paar zonder kinderen

| 703 | 728 | 717 | 706 | 705 | 686

53,03% van de huurders is alleenstaand en 21,26% betreft kleine gezinnen (max. 2 personen). Het procentueel aandeel van de alleenstaande huurders en van de kleine gezinnen is quasi status quo tov 2019.

6.8.4 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

De huurder moet bij toewijzing een waarborg voor nakoming van zijn verbintenissen stellen. De opbrengst van de waarborg is bestemd voor de huurder. 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 een vastgestelde termijn 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.

In het kader van de samenwerkingsprotocollen kan het OCMW zich schriftelijk borg stellen. In 2020 zijn er in totaal 27 nieuwe garantstellingen gesteld. Eind december waren er in totaal 1.245 garantstellingen volledig volstort en waren er 147 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 2020 bedroeg de éénmalige administratieve vergoeding € 13 (idem als in 2019).

In 2020 hebben 48 huurders gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg (tegenover 49 in 2019).

6.9 KANDIDAAT – HUURDERS

6.9.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels voor inschrijving als kandidaat huurder. Die regels zijn in 2021 niet gewijzigd.

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. In 2021 zijn deze voorwaarden niet gewijzigd.

6.9.2

INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2020 waren er 6.829 unieke kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2020 noteerden we in totaal 1.156 inschrijvingen waarvan 1.034 nieuwe kandidaat huurders en 122 huurders die een mutatie aanvroegen.

Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2019 een daling met 21,79%. (1.156 tegenover 1.478). Het aantal inschrijvingen voor interne verhuis is tegenover 2019 gedaald met 51,2%. In 2019 was er een grote stijging in het aantal inschrijvingen van huurders die verplicht moeten verhuizen (herhuisvestingen).

Het aantal effectieve inschrijvingen ligt lager dan het aantal aanvragen voor inschrijving.

In 2020 werden er in totaal 1.930 aanvragen voor inschrijving ingediend; dat is een daling met 1,09% tegenover 2019. Slechts 1.156 of 59,90% van de aanvragen gaf aanleiding tot inschrijving. Dit gaat dan vooral over personen waarvan de aanvraag onvolledig is en/of die niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Het aantal aanvragen is de laatste jaren merkbaar gestegen. De impact van de beperkende corona maatregelen is in het aantal aanvragen eerder beperkt. Reeds in voorgaande jaren kwamen de aanvragen hoofdzakelijk via post en mail binnen. Dat was in 2020 niet anders.

Sinds 2015 kan een kandidaat huurder via een gezamenlijk inschrijvingsformulier inschrijven voor zowel vzw Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare als voor SHM De Mandel. In 2020 ontving De Mandel 348 aanvragen via het SVK en stuurde SHM De Mandel 186 aanvragen aan SVK Regio Roeselare door. Vanaf 1 januari 2021 is het gezamenlijk inschrijvingsformulier afgeschaft.

Sinds 1 januari 2020 kunnen de kandidaat-huurders vragen om hun kandidaatendossier door te sturen naar andere sociale verhuurders. De Mandel ontving 203 kandidaatendossiers waarvan uiteindelijk 41 kandidaten ingeschreven werden. De Mandel zelf stuurde in totaal 259 kandidaatendossiers door.

6.9.2.1 NIEUWE INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2020

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ardoorie	4	5	11	4	7	12	10	10	16	16	11	24
Beselare	2	5	5	0	2	5	4	5	11	5	4	7
Beveren	17	16	15	7	14	27	19	11	25	26	18	29
Bovekerke	3	4	5	2	0	4	5	4	10	4	6	7
Boezinge	0	4	4	1	1	3	4	1	4	7	2	2
Dadizele	4	7	8	1	8	8	10	3	11	15	8	14
Diksmuide	5	8	13	8	9	11	11	4	17	23	12	20
Emelgem	12	9	13	3	9	15	7	7	14	6	12	20
Esen	0	3	8	0	1	5	5	2	8	9	4	8
Giits	3	7	11	3	4	10	6	6	15	8	5	12
Handzame	2	3	6	0	2	8	4	2	7	7	5	10
Hooglede	5	11	12	3	7	14	12	10	21	21	6	14
Houthulst	2	6	10	0	7	4	11	6	9	9	5	9
Ichtegem	5	7	7	3	3	13	11	4	9	13	5	11
Jonkershove	0	3	4	0	2	2	3	2	5	6	3	4
Kachtem	7	9	14	2	6	11	8	9	16	5	7	17
Keiem	0	2	6	0	1	5	5	1	6	12	3	4
Klerken	1	4	5	0	2	3	6	3	7	6	3	6
Koekelare	0	6	7	3	4	7	5	3	10	12	7	9
Kortemark	3	8	12	2	6	12	8	5	12	15	10	14
Langemark	0	8	6	1	4	5	10	6	10	10	8	9
Ledegem	2	6	7	2	8	7	7	10	8	12	6	14
Lichtervelde	5	12	10	8	10	12	14	14	21	18	10	20
Merkem	0	4	3	0	4	3	4	1	5	5	3	6
Meulebeke	1	6	8	1	4	7	9	12	10	8	13	16
Moorslede	4	8	9	2	12	13	14	6	17	19	8	14
Nieuwkapelle	0	2	5	0	1	3	0	0	5	6	2	3
Oekene	20	9	8	3	5	14	13	5	16	11	8	15
Oostnieuwkerke	3	9	6	1	4	7	8	4	10	9	3	8
Oostvleteren	3	2	3	1	1	3	5	5	6	5	5	4
Oudenburg	4	3	7	1	3	7	5	2	10	9	5	12
Pervijze	1	3	4	1	2	2	4	2	6	9	2	2
Poelkapelle	0	5	6	1	3	4	6	4	9	9	7	9
Poperinge	10	17	6	8	8	16	8	9	13	18	12	15

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Roeselare	25	43	32	13	32	46	44	28	65	64	39	63
Rollegem-Kapelle	1	5	6	1	3	5	6	9	8	4	6	10
Rumbeke	20	23	23	9	20	30	24	18	35	31	23	40
Sint-Elooiswinkel	1	6	7	1	3	7	4	8	7	3	5	12
Staden	5	10	10	4	6	13	15	9	15	20	8	12
Torhout	9	17	22	11	9	16	14	11	18	27	14	24
Vladslo	0	2	4	0	1	5	4	0	5	9	3	3
Vlamertinge	2	5	5	2	2	2	4	5	7	2	6	6
Watou	0	3	3	2	2	1	2	3	5	3	4	4
Werken	0	3	6	1	1	4	5	1	5	6	3	7
Westrozebeke	1	6	4	0	3	5	6	3	8	11	3	7
Westvleteren	2	2	3	1	1	1	4	3	5	6	3	2
Woumen	0	2	6	0	1	5	4	3	9	12	2	5
Zarren	0	4	6	0	1	8	6	1	7	8	3	8
Zonnebeke	1	8	6	3	2	5	5	9	13	10	8	11
Totaal	195	360	407	120	251	435	408	289	591	589	358	602
Totaal inschrijvingen	71	109	94	41	76	109	94	58	129	153	91	131
# mutaties	11	7	8	6	5	16	11	7	6	28	5	12

In 2020 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 96, in 2019 waren dit er 123. Dit maakt dat er tegenover 2019 een daling is met 21,95%.

Aantal kandidaat huurders per gemeente op 31 december 2020

Gemeente	Aantal
Ardoioe	749
Diksmuide	879
Hooglede	823
Houthulst	435
Ichtegem	634
Ieper	369
Izegem	782
Koekelare	535
Kortemark	703
Langemark-Poelkapelle	415
Ledegem	531
Lichtervelde	936
Meulebeke	489
Moorslede	608
Oudenburg	442
Poperinge	606
Roeselare	3516
Staden	732
Torhout	1292
Vleteren	209
Zonnebeke	431

6.9.3 TWEEJAARLIJKE 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.

In 2020 werd het register van kandidaat huurders niet geactualiseerd



SOCIALE ZAKEN

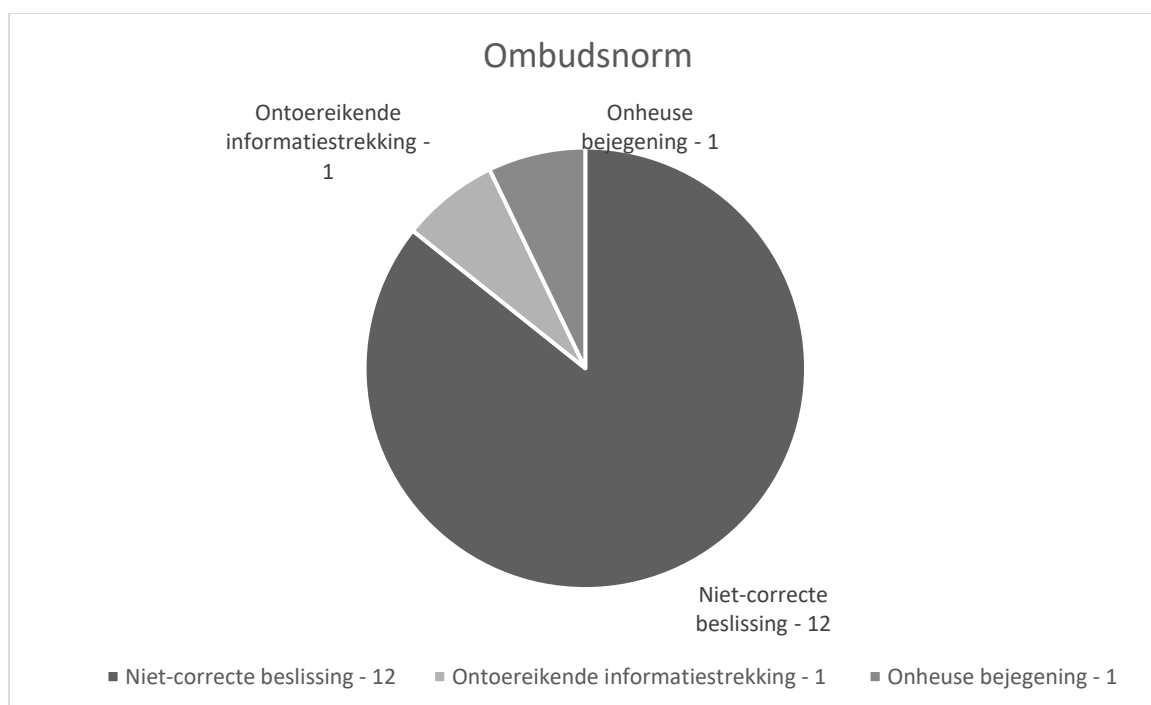
7 SOCIALE ZAKEN

7.1 KLACHTENBEHANDELING

7.1.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2020 werden 14 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 2019 behandelde de klachtenbehandelaar 17 klachten.

7.1.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



Sinds 1 januari 2020 is de manier van de huurprijsberekening gewijzigd o.a. doordat het inkomen van meerderjarige personen die de woning op duurzame wijze bewonen, mee in rekening gebracht wordt. In bepaalde gevallen steeg het gezinsinkomen dusdanig, dat het voor huurders niet langer haalbaar was de huur te betalen. Het betrof hier vooral gezinnen met gehandicapte volwassen kinderen. 3 huurders legden een klacht neer rond de te hoge huurprijs. Huurders werden telkens persoonlijk gecontacteerd met uitleg rond de nieuwe regelgeving. De meeste huurders hadden wel begrip voor de situatie, maar stelden tegelijk dat ze niet anders konden dan zich tot de verhuurder wenden in de hoop dat deze wat druk zou zetten. Vanuit De Mandel hebben wij, als organisatie, tevens een signaal gegeven aan de overheidsinstellingen dat het water aan de lippen staat bij bepaalde gezinnen, in het bijzonder bij gezinnen waar het vervangingsinkomen van kinderen of andere bijwoners in rekening gebracht werd. Begin februari werd het begrip 'inkomen' voor inwonende familieleden met een ernstige handicap herzien. Na evaluatie besliste de minister om de inkomensvervangende uitkering van inwonende familieleden (waaronder kinderen) met een ernstige handicap (gedeeltelijk) vrij te stellen.

In de gewone klachtenbehandeling merken we jaarlijks een stijging in klachten die komen uit appartementsgebouwen. Ook in de verwerking van het klachtendecreet stellen we vast dat bepaalde klachten gerelateerd zijn aan zaken die eigen zijn aan meergezinswoningen. 6 klachten komen uit appartementsgebouwen. Hiervan gaan er 3 over de huurlasten en vraag naar aanpassing om huurlasten

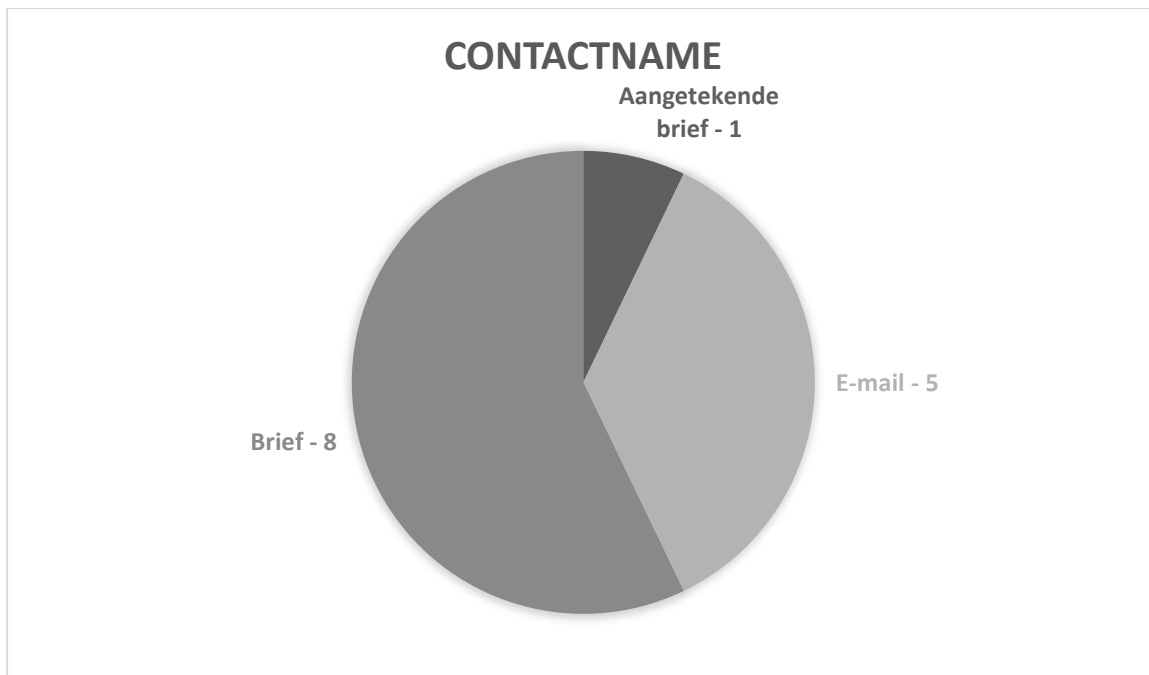
te verminderen. Appartementsbewoners willen een duidelijk zicht op de afrekening van hun huurlasten hebben. Om deze reden hebben we eind 2019 een infovergadering gegeven voor alle bewoners van een appartementsgebouw om meteen aan één ieder de juiste info te geven en om vragen direct te kunnen beantwoorden. Begin 2020 kwam toch nog een petitie rond huurlasten en het verschil in manier van berekenen per gezin, per gebouw op eenzelfde site. Nogmaals werd per brief duidelijk gesteld hoe de huurlasten berekend worden. Hier is het onze zaak om het gemeenschappelijke voor ogen te houden en niet enkel te kijken wat het voordeligst is voor een bepaald individu. We merkten dat er in dit gebouw verschillende meningen ontstonden tussen de bewoners onderling en dat de bewoners, ook na de bewonersvergadering nog met vragen zaten. Om deze reden hebben we Samenlevingsopbouw gevraagd een traject te starten in dit gebouw. Alle bewoners kregen de kans om hun mening te geven in een anonieme bevraging die afgenomen werd door de medewerkers van Samenlevingsopbouw. Vanuit De Mandel zetten we reeds lang in op vernieuwende, energiezuinige projecten. In appartementsgebouwen kiest men stevast voor energiezuinige oplossingen, waarbij de kosten voor De Mandel zijn en het voordelige verbruik in het voordeel is van de bewoners. Door bevragingen in appartementsgebouwen stelden we vast dat de huurders niet altijd op de hoogte zijn van inspanningen die De Mandel levert voor haar huurders. Om onze huurders nog beter op de hoogte te kunnen stellen werden mailadressen verzameld en werden groepen gemaakt per appartementsgebouw. Het is de bedoeling om huurders via meldpunten, via mail, via meldingen in de gemeenschappelijke delen, via briefwisseling,... nog beter te informeren. Als er energiezuinige herstellingen gebeuren in de gemeenschappelijke delen, zoals bijvoorbeeld aanpassen van alle verlichting door een energiezuinigere variant, dan zullen huurders hiervan actief op de hoogte gebracht worden door De Mandel. Op deze manier komt er ook positief nieuws vanuit De Mandel.

3 meldingen gaan over persoonsgebonden zaken, zoals kleine pesterijen, het niet-naleven van regels eigen aan een appartement,... waarbij men naar De Mandel kijkt om tot een definitieve oplossing te komen. Telkens gaan we in gesprek met de melders en geven duidelijke info. Enkele keren werd een klacht ingediend over de geringe tussenkomst van De Mandel bij burenruzies, kleine vandalenstreken,... Achter de schermen wordt er vaak hard gewerkt om pesterijen in te perken door bemiddeling, sensibiliserende acties, briefwisseling, gedragsverandering bewerkstelligen door aanpassingen in de gemeenschappelijke delen,... Het blijft echter delicaat om met de vinger te wijzen in een bepaalde richting, waardoor het soms tasten in het donker is om toch een oplossing te vinden. Eind 2019 startte de samenwerking met Samenlevingsopbouw om het goede contact tussen huurders onderling te stimuleren. Samenlevingsopbouw heeft expertise in wijkgericht werk en is de geschikte partner om gemeenschappelijke belangen naar voor te schuiven, te werken aan goede contacten tussen huurders onderling en tussen De Mandel en haar bewoners.

Bij vraag naar herstellingen kunnen verwachtingen van huurders en verhuurder verschillen. 4 huurders vinden dat De Mandel herstellingen onvoldoende of niet uitvoert. De herstelling had in hun ogen al veel eerder kunnen plaatsvinden. Telkens werd gezocht naar een oplossing of een goede uitleg, waarom iets niet uitgevoerd kon worden. Gezien het grote patrimonium van De Mandel (ca. 5000 sociale huurwoningen) is het noodzakelijk om strikt te bepalen wat ten laste van een huurder en wat ten laste van de verhuurder uitgevoerd wordt. Bij vragen naar herstellingen verwijzen we naar de ZieZO-brochure, waarin een oplistijng is gemaakt van alle mogelijke herstellingswerken met aanduiding wie verantwoordelijk is voor de herstelling of het onderhoud. Sommige grotere herstellingen gebeuren via een onderhoudsplanning op wijkniveau. Op deze manier worden alle huurders op eenzelfde manier behandeld en is er geen voorkeursbehandeling voor assertievere huurders. Aan de hand van bepaalde meldingen kan de dienst Gebouwenbeheer besluiten dat persoon in kwestie verward is, dat er meer aan de hand is. Hier gaat het niet zozeer om herstellingen uitvoeren, als wel om na te zien of huurder al dan niet een netwerk heeft of om begeleidende diensten aan te spreken. Hier is er een nauwe samenwerking tussen de dienst Gebouwenbeheer en de dienst Sociale Zaken.

Eén persoon stelt geen vertrouwen te hebben in De Mandel en ziet domiciliëring als een vorm van bedrog. Wij hebben deze persoon, net als andere huurders, de keuze gegeven om de huur op een andere manier te betalen. Er werd in het verleden vaak op verschillende manieren gecommuniceerd met persoon in kwestie om de info zo duidelijk mogelijk mee te geven.

7.1.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



7.1.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

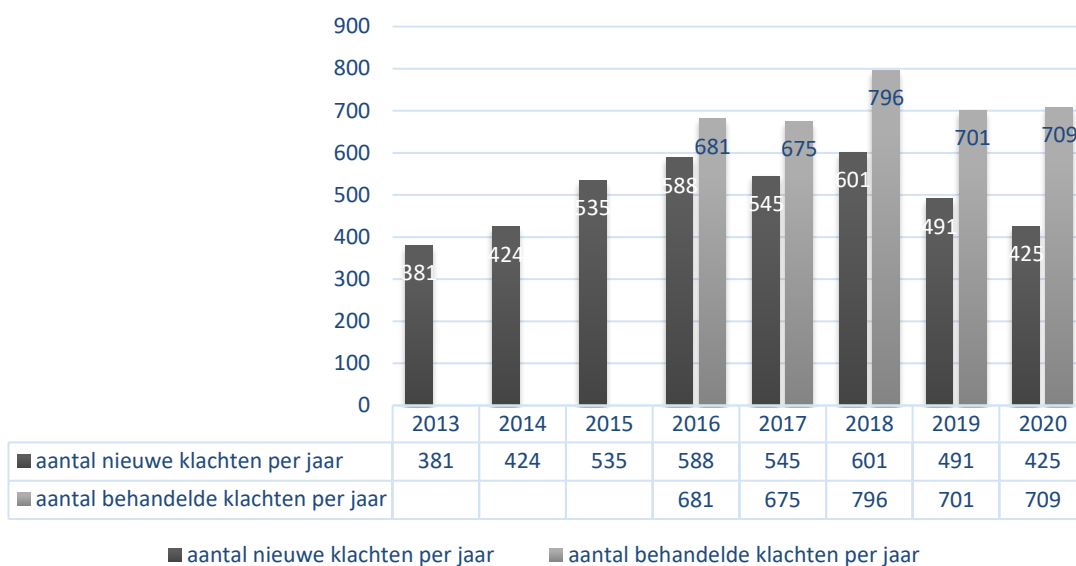
Huurders kunnen klachten melden over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze meldingen worden geregistreerd en behandeld door de dienst Sociale Zaken. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om een 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.

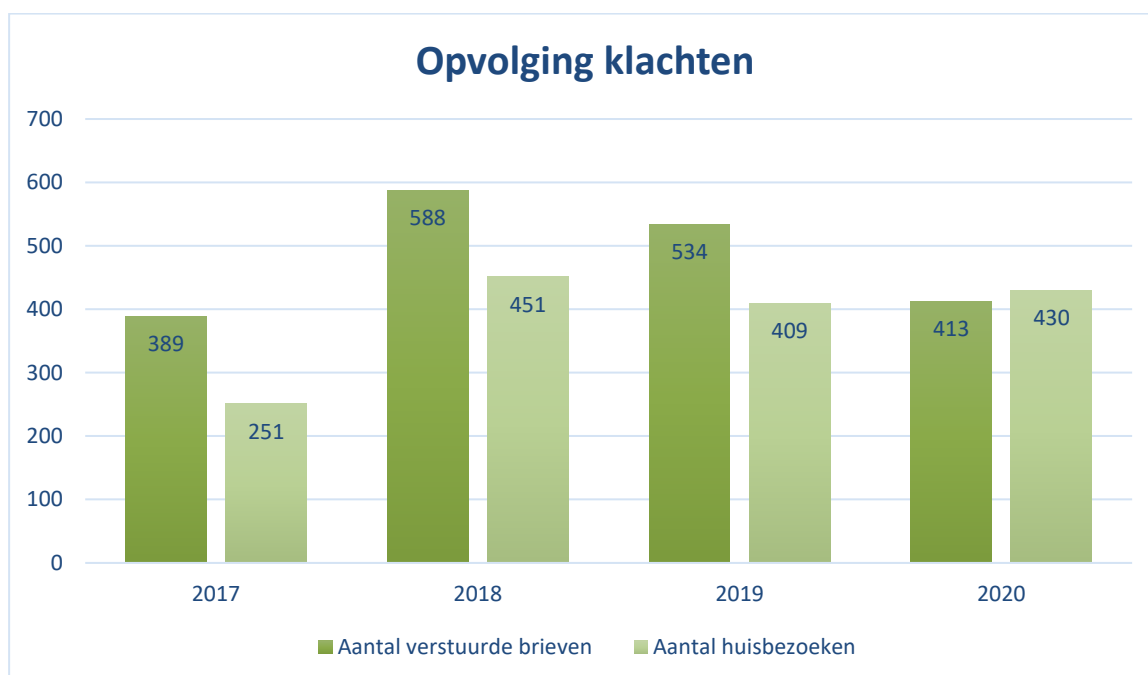
De Mandel werkt sedert 2013 samen met het CAW. De samenwerking is er gekomen naar aanleiding van extra middelen die Minister Vandeuren voorzien heeft om het aanbod van preventieve woonbegeleiding door de CAW's verder uit te breiden. Met de CAW-woonbegeleiding wil men uithuiszetting van sociale huurders 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 2020 werden 425 nieuwe klachten geregistreerd. Hier bovenop werden nog 284 meldingen verder opgevolgd van in 2019. In totaal werden 709 klachten opgevolgd in 2020. Dossiers die langer aanslepen zijn veelal complexe dossiers, waar er sprake is van een multiproblematiek. In dergelijke dossiers is een striktere opvolging noodzakelijk.

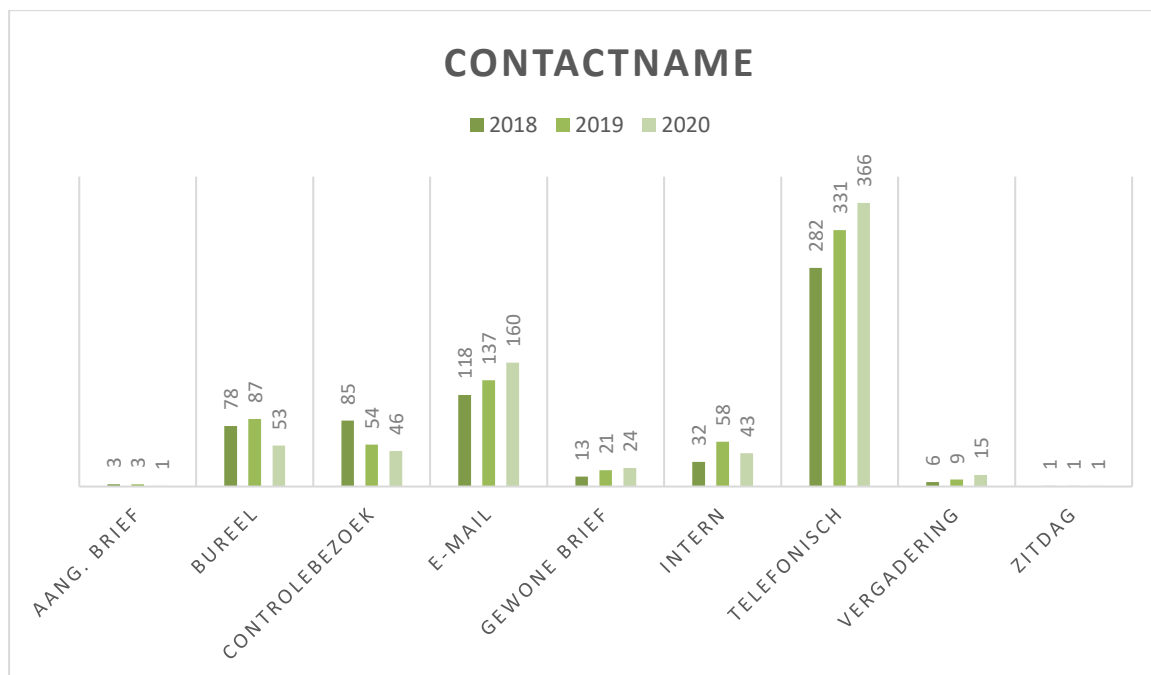
aantal klachten per jaar



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 709 behandelde klachten handelen 76 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 of bijwoning officieel kunnen vaststellen. De dienst Sociale Zaken plant bezoeken in om bepaalde zaken ter plaatse vast te stellen. De dienst Verhuring plant gesprekken met de huurders in, zodat de situatie rechtgezet kan worden en een correcte huurprijs toegepast wordt. 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.

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 (633), waar dus geen sprake is van huurfraude.

Soort hinder	Aantal	Percentages
Lawaai	209	33%
Geweld/bedreiging	26	4%
Pesterijen	97	15%
Schade	51	8%
Reuk + vuilnis	250	40%

7.1.2.5 DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2020 meldde De Mandel 17 nieuwe dossiers aan bij CAW of Welzijnshuis Roeselare waar een dringende nood was aan aanklappende begeleiding. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning. Met die hulp krijgt de huurder nog een laatste kans om een uithuiszetting te vermijden.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Aanmeldingen	17	19	20	17	15	13	13	21
CAW CWVL	14	14	17	16	15	12	11	20
CAW NWWL	1	3	1	1	0	1	2	1
Welzijnshuis Roeselare	2	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 jaar zette CAW dan ook in op snellere opstart, dit mede dankzij de opvolging van Welzijnshuis Roeselare, die zich engageerde om in te springen bij wachtlijsten van het CAW.

De 17 nieuwe dossiers werden opgestart in 2020:

- Opstart binnen de maand: 11 dossiers
- Opstart 1 tot 3 maanden na aanmelding: 3 dossiers

Eind november en in de loop van december werden nog 3 dossiers aangemeld bij het CAW, deze worden opgestart in 2021.

In totaal werden 29 dossiers behandeld in 2020, waarvan er 15 afgesloten werden doorheen het jaar:

- 8 dossiers werden positief afgerond.
 - o In 1 dossier werd wel een verzoeningszitting opgestart bij de vrederechter.
- 7 dossiers werden negatief afgerond.
 - o In 5 dossiers werd de uithuiszettingsprocedure opgestart.
 - De vrederechter besliste in 4 dossiers om de huurovereenkomst te ontbinden.
 - In 1 dossier kreeg een huurder kans om zich alsnog te bewijzen en werd uitstel verleend om te werken aan verslavingsproblematiek.
- 2 huurders gaven zelf de opzeg.

2020 werd afgesloten met 15 actieve dossiers en 3 dossiers in afwachting van opstart.

Een overzicht van begeleidingen in 2020:

Gemeente	Reden	Datum aanmelding	Opstart	Dossier in wacht	Einde begeleiding	Duurtijd	Begeleidende dienst	Eindevaluatie
Beveren	Slecht onderhoud	24/09/2019	10/10/2019	2 weken			CAW CWVL	
Beveren	Slecht onderhoud, niet-bewoning	16/12/2020		In wacht			CAW CWVL	
Dadizele	Slecht onderhoud	28/07/2020	07/08/2020	1 week			CAW CWVL	
Diksmuide	Slecht onderhoud	03/07/2020	27/08/2020	2 maand			CAW CWVL	
Esen	Slecht onderhoud	18/05/2018	15/01/2019	8 maand	02/10/2020	20 mdn	CAW CWVL	Positief
Handzame	Slecht onderhoud	17/05/2019 (14/10/2020)	04/07/2019 (14/10/2020)	1,5 md	07/02/2020	10 mdn	CAW CWVL	Negatief - uithuiszettings procedure
Ichtegem	Slecht onderhoud	06/07/2020	14/07/2020	1 week			CAW noord	
Koekelare	Slecht onderhoud	25/01/2019	18/02/2019	3 weken	09/01/2020	12 mdn	CAW noord	Positief
Koekelare	Overlast	26/09/2019	14/11/2019	6 weken	06/04/2020	5 mdn	CAW noord	Negatief - uithuiszettings procedure

Gemeente	Reden	Datum aanmelding	Opstart	Dossier in wacht	Einde begeleiding	Duurtijd	Begeleidende dienst	Eindevaluatie
Langemark	Slecht onderhoud	27/11/2020		In wacht			CAW CWVL	
Lichtervelde	Slecht onderhoud -	07/07/2020	05/08/2020	1 md			CAW CWVL	
Meulebeke	Overlast	12/02/2020	25/02/2020	1 week	16/12/2020	10 mdn	CAW CWVL	Positief
Moorslede	Overlast	27/03/2020	18/06/2020	3 mdn	08/07/2020	3 weken	CAW CWVL	Negatief opzeg -
Oekene	Slecht onderhoud	04/07/2018	12/09/2018	2 mdn	22/01/2020	16 mdn	Welzijnshuis	Positief
Poelkapelle	Slecht onderhoud	09/07/2020	05/08/2020	1 mdn			CAW CWVL	
Poelkapelle	Slecht onderhoud	09/10/2020	01/12/2020	2 mdn			CAW CWVL	
Poperinge	Slecht onderhoud - overlast	30/07/2020	01/09/2020	1 mdn			CAW CWVL	
Roeselare	Slecht onderhoud	11/09/2019	11/09/2019	0	28/05/2020	8 mdn	CAW CWVL	Negatief uithuiszettings procedure -
Roeselare	Slecht onderhoud	14/10/2019	29/10/2019	2 week			CAW CWVL	
Roeselare	Slecht onderhoud - overlast	04/11/2019	04/12/2019	1 mdn			Welzijnshuis	
Roeselare	Overlast	03/03/2020	28/05/2020	2,5 mdn			CAW CWVL	
Roeselare	Overlast	07/04/2020	07/04/2020	0			CAW CWVL	
Roeselare	Slecht onderhoud	28/05/2020	15/06/2020	2 weken			Welzijnshuis	
Roeselare	Overlast	11/12/2020	19/01/2021	1 mdn			Welzijnshuis	
Rumbeke	Overlast	18/09/2018	01/10/2018	2 weken	10/12/2020	14 mdn	CAW CWVL	Negatief uithuiszettings procedure -
Staden	Slecht onderhoud	27/09/2019	19/11/2019	1,5 mdn	27/05/2020	7 mdn	CAW CWVL	Positief
Torhout	Slecht onderhoud	28/02/2019	07/03/2019	1 week	28/01/2020	9 mdn	CAW noord	Negatief opzeg -
Westrozebeke	Slecht onderhoud - overlast	19/11/2019	23/12/2019	1 mdn	31/08/2020	8 mdn	CAW CWVL	Negatief uithuiszettings procedure -
Westrozebeke	Slecht onderhoud	04/12/2018	11/02/2019	3 mdn	29/12/2020	22 mdn	CAW CWVL	Positief
Westrozebeke	Overlast	27/08/2020	01/09/2020	1 week			CAW CWVL	
Westvleteren	Slecht onderhoud	29/03/2019	10/05/2019	1,5 mdn	01/10/2020	17 mdn	CAW CWVL	Positief
Zonnebeke	Slecht onderhoud	10/01/2019	11/03/2019	2 mdn	23/09/2020	18 mdn	CAW CWVL	Positief

7.1.3

UITHUISZETTINGSPROCEDURES

In 2020 werden we opnieuw 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. Meer dan andere jaren hebben we ingezet op verzoeningsprocedures. In een aantal gevallen met positief resultaat, in andere gevallen werd alsnog de uithuiszettingsprocedure opgestart.

Gemeente	reden	CAW	Soort procedure	1e zitting	Vonnis
Dadizele	overlast	neen	verzoening	5/06/2019	17/03/2020 - uithuiszetting
Poperinge	Slecht onderhoud	ja	Uithuiszettingsprocedure	12/09/2019	28/01/2021 - doorgehaald
Staden	slecht onderhoud overlast	ja	Uithuiszettingsprocedure	19/09/2019	25/02/2020 - ontbinding
Rumbeke	Slecht onderhoud huurfraude -	neen	Uithuiszettingsprocedure	25/09/2019	22/10/2020 - ontbinding
Meulebeke	Slecht onderhoud overlast	neen	Uithuiszettingsprocedure	6/11/2019	29/01/2020 - ontbinding
Rumbeke	Overlast	neen	Verzoening	29/11/2019	4/06/2020 - ontbinding
Langemark-Poelkapelle	Slecht onderhoud	ja	Uithuiszettingsprocedure	19/12/2019	17/08/2020 - naar de rol
Roeselare	Pesterijen	ja	Uithuiszettingsprocedure	28/01/2020	04/06/2020 - nadeel
Ardooi	Pesterijen	neen	Uithuiszettingsprocedure	26/02/2020	17/03/2020 - ontbinding
Handzame	Slecht onderhoud	ja	Uithuiszettingsprocedure	10/03/2020	
Koekelare	Slecht onderhoud Overlast	ja	Uithuiszettingsprocedure	28/04/2020	04/11/2020 - ontbinding
Roeselare	Overlast	Ja - proefwonen	Uithuiszettingsprocedure	5/05/2020	04/06/2020 - ontbinding
Zarren	Overlast	neen	verzoening	18/05/2020	
Zonnebeke	Slecht onderhoud	ja	verzoening	26/05/2020	
Houthulst	Slecht onderhoud	ja	verzoening	11/06/2020	
Roeselare	Overlast	Ja - proefwonen	Uithuiszettingsprocedure	23/06/2020	10/11/2020 - in ons nadeel
Rumbeke	Overlast Huurachterstal	Neen	Uithuiszettingsprocedure	11/08/2020	20/10/2020 - ontbinding
Roeselare	overlast	neen	Uithuiszettingsprocedure	8/09/2020	15/09/2020 - ontbinding
Koekelare	Pesterijen	neen	verzoening	6/10/2020	

Westrozebeke	Slecht onderhoud overlast	ja	Uithuiszettingsprocedure	8/10/2020	22/10/2020 - ontbinding
Torhout	Pesterijen	neen	verzoening	13/10/2020	
Westrozebeke	Slecht onderhoud overlast	ja	Uithuiszettingsprocedure	5/11/2020	24/12/2020 - ontbinding
Roeselare	Overlast	ja	verzoening	4/12/2020	
Rumbeke	Slecht onderhoud overlast	ja	Uithuiszettingsprocedure	29/12/2020	04/01/2021 - ontbinding

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 2020

- In 2020 besliste team proef-wonen om aan 22 kandidaat-huurders voorrang te geven.
- 2 kandidaat-proef-woners vonden een andere oplossing nog voor een toewijzing plaatsvond.
- 7 kandidaat-huurders kregen een woning toegewezen via een andere sociale verhuurder.
- 6 proef-woners wachtten eind 2020 nog op een sociale huurwoning.
- 8 proef-woners kregen een woning toegewezen. Het gaat hier over toewijzing van 1 aanmelding uit 2019 en 7 aanmeldingen uit 2020.

	Begeleidende Dienst	Gemeente	Start Verhuring
1	Mobiel team	Roeselare	1/03/2020
2	Het Klinket (Bijz. jeugdzorg)	Roeselare	1/03/2020
3	Sint-Idesbald	Roeselare	1/08/2020
4	CAW	Meulebeke	1/09/2020
5	Mobiel team	Roeselare	1/09/2020
6	Sint-Idesbald	Roeselare	1/11/2020
7	CAW	Meulebeke	1/11/2020
8	Sint-Idesbald	Roeselare	1/11/2020

7.2.2 VERSNELDE TOEWIJZING VOOR SPECIFIEKE DOELGROEPEN BUITEN REGIO PROEF-WONEN

Volgens artikel 24§2 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 2020:

- 4 kandidaat-huurders kregen een voorrang toegekend in de loop van 2020.
- 3 kandidaat-huurders wachtten eind 2020 nog op een sociale huurwoning.

Gemeente	datum voorrang	Begeleidende instantie	Start verhuring
Torhout	24/09/2019	CAW	1/02/2020
Roeselare	22/10/2019	housing first	1/04/2020
Roeselare	28/01/2020	housing first	1/05/2020
Diksmuide	24/09/2019	CGG	1/11/2020
Ichtegem	25/02/2020	OCMW	
Torhout	28/04/2019	CAW	
Koekelare	23/06/2020	Covias	

7.3 BEWONERSPARTICIPATIE EN -COMMUNICATIE

7.3.1 HUURDERSADVIESRAAD

7.3.1.1 ADVIES 2020

De huurdersadviesraad koos er in 2020 voor om te werken rond het thema mobiliteit. Dit advies werd voorgesteld op de raad van bestuur van 15/12/2020. Bij de uitwerking van de bevraging wilde de huurdersadviesraad weten over welke vervoersmiddelen een (kandidaat-)huurder beschikt. Het gebruikte vervoersmiddel is voor de bevrageerde dikwijls van cruciaal belang in het dagdagelijks leven. Daarnaast is het interessant om te weten hoe een (kandidaat-)huurder zich verplaatst. Door dit in kaart te brengen kan De Mandel naar de toekomst toe rekening houden met noden op vlak van mobiliteit in haar nieuwbouwprojecten. De huurdersadviesraad onderzocht ook of er extra noden zijn voor vernieuwende vervoersmiddelen in huidige woningen. En tot slot stelde de HAR nog de vraag of wijken van De Mandel voldoende parkeermogelijkheid hebben of deze 'goed' gelegen zijn volgens de specifieke nood van een (kandidaat-)huurder. Hierbij werden 639 huurders bevraged en 590 kandidaat-huurders via e-mail. De bevraging liep namelijk net in de eerste lockdownperiode. Gezien enkel huurders met een gekend e-mail adres bevraged werden en het advies vooral handelt over appartementsgebouwen, stelt de directie voor om dit thema in 2021 verder op te nemen en er in de diepte mee aan de slag te gaan, aan de hand van een meer uitgebreide bevraging in samenwerking met Samenlevingsopbouw.

7.3.1.2 GROEPSAANKOOP GROENE ENERGIE

Naar aanleiding van het advies rond energie in 2019 organiseerde De Mandel in samenwerking met de provincie West-Vlaanderen 3 infosessies rond de groepsaankoop groene energie. Het is namelijk zo dat veel mensen nog te veel betalen voor hun energie. Door deel te nemen aan de groepsaankoop groene energie kunnen huurders een aanzienlijk voordeel doen.

Er gingen 4 infomomenten door:

- 25/02/2020 in kantoor van De Mandel
- 26/02/2020 in het Sociaal Huis en in het buurthuis op de Bellewijk te Poperinge
- 26/02/2020 in het Esenkasteel te Diksmuide

In totaal konden we 62 huurders bereiken op de infosessies. Door de brief en de informatiesessies schreven 89 mensen in voor de groepsaankoop groene energie. Hiervan zijn 54 huurders op het aanbod ingegaan.

7.3.1.3 BIJEENKOMSTEN 2020

Ondanks Corona lukte het om de huurdersadviesraad 3 keer samen te roepen.

19 februari

- Aanzet nieuw thema – mobiliteit

1 juli

- Resultaten bevraging
- Invloed corona op de eigen leefomgeving

12 oktober

- Besluitvorming thema “mobiliteit”

7.3.1.4 LEDEN 2020

In 2020 ging het 12e werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 16 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, Bello Bozena, De Clerck Erna, Degryze Geert, Deleu Nancy, Desmet Freddy, D’Haeyere Rosa, Huyghe Ludo, Lepoutre Roger, Rosez Philip, Strobbe Rudy, Vandeghinste Mona, Van Gelder Wilfried, Viaene Kelly, Verhaegen Hortense.

Hermey Frank kon niet langer aansluiten wegens persoonlijke problemen. In zijn plaats verwelkomde de huurdersadviesraad Nancy Deleu als nieuw lid.

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,
 - o door positieve momenten in buurten te creëren,
 - o 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.

Onderstaande projecten vatte Samenlevingsopbouw aan

- Bevraging appartement Kattenstraat 54-56-58-60 te Roeselare
 - o 25/48 bewoners namen deel aan de enquête
 - o 2 meldpunten werden aangesteld
- Bevraging wijk Boudewijnpark te Zonnebeke
 - o 28/50 bewoners namen deel aan de enquête
 - o 3 bewoners engageren zich om gemeenschappelijke zaken door te geven aan De Mandel.
- Opbelronde 1e lockdownperiode
- Bevraging appartement Ieperstraat 18-18A te Staden
 - o 10/20 bewoners namen deel aan de enquête
 - o Zitbank werd geplaatst op het binnenplein
- Burenmoment Hof Ter Bloemmolens 57-57A te Diksmuide

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 2020 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.

Ondanks Corona slaagden we er in om de meldpunten 3 keer samen te roepen. Eind 2020 begonnen we te experimenteren met digitale bijeenkomsten met onze huurders. Vanuit de dienst Sociale Zaken probeerden we zoveel mogelijk mensen online te krijgen door persoonlijk met hen contact op te nemen en 1 op 1 testen uit te voeren. Op deze manier kreeg iedereen een kleine opleiding. Personen die geen laptop of smartphone hebben, kregen de mogelijkheid om de bijeenkomst digitaal mee te volgen in een aparte vergaderruimte van De Mandel, waar een laptop klaarstond.

Vrijdag 14 en 21 februari

- Maatwerk afvalkalender per gebouw
- Brandpreventie
- Evaluatie werking poetschema's

Vrijdag 3 juli en 10 juli

- Opleiding gebruik thermostaten
- Brandpreventie
- Groenonderhoud
- Regenwater
- Invloed Corona op eigen leefomgeving

Vrijdag 20 november DIGITAAL

- Invloed Corona op eigen leefomgeving
- Nieuwe huurders verwelkomen in gebouw
- Werking meldkamer
- Voorraad zout

7.3.3.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

Gezien het aantal appartementsgebouwen jaar na jaar stijgt, blijft ook het aantal meldpunten stijgen. In 2020 waren 38 meldpunten actief in verschillende appartementencomplexen, nl.:

Gemeente	Meldpunt	Gebouw
Dadizele	Rosez Philip	Kapelleveld
Diksmuide	Algoet Gilbert	Hof ter Bloemmolens
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
Lichtervelde	Bourgeois Sophie	Statiestraat
Meulebeke	Debaets Roland	Karel van Manderstraat
Meulebeke	Defour Paul	Zeveneiken
Meulebeke	Verholle Godelieve	Pittemstraat/Wetstraat
Moorslede	Galle Martin	Passendaalsestraat
Oudenburg	Deley Philippe	Bellerochelaan
Poperinge	Plancke Jacqueline	Gr. Vramboutplein
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	Decherf Danny	St-Elooisplein (nieuw)
Roeselare	Dewachtere Nicole	Kattenstraat
Roeselare	Feys Norbert	St-Elooisplein
Roeselare	Lapeire Chris	Rumbeeksesteenweg
Roeselare	Lefevere Emiel	Ardooiesteeweg
Roeselare	Lodewyck Nathalie	Kattenstraat
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.Vrouwestraat
Roeselare	Wyseure Johan	Spanjestaart
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 werkelijk een verschil maakt in de dienstverlening en informatieverstrekking naar andere appartementsbewoners toe. In 2020 werden 7 nieuwe meldpunten aangesteld:

Algoet Gilbert voor Hof ter Bloemmolens in Diksmuide

Deley Philippe voor Bellerochelaan in Diksmuide

De Muelenaere Nathalie en Devolder Monique voor Beverseardeweg in Roeselare

Lodewyck Nathalie en Dewachtere Nicole voor Kattenstraat in Roeselare

Decherf Danny voor Sint-Elooisplein in Roeselare

De raad van bestuur dankt de meldpunten voor hun actieve inzet.

7.3.4 IMPACT VAN CORONA

Corona heeft 2020 zeer sterk bepaald. We dienden ons allen aan te passen aan de geldende maatregelen om besmetting van het COVID19-virus te vermijden. Daardoor konden we minder terecht bij onze dierbaren en hadden we minder afleiding van het dagelijkse leven.

Toch kende deze periode een andere keerzijde, een kant vol positiviteit. Heel wat mensen vonden terug de tijd om stil te staan bij hun leven en te investeren in zichzelf. Vanuit de dienst Sociale Zaken willen we bewoners samenbrengen om algemene belangen scherp te stellen of om gemeenschappelijke problemen te detecteren. Bewoners samenbrengen is nu net iets wat moeilijk gaat in tijden waar Corona met de scepter zwaait. We probeerden in 2020 inventief te zijn om het contact met bewoners te behouden. In onze sociale woonwijken en in appartementen was heel wat solidariteit terug te vinden. Huurders kwamen dicht bij elkaar en droegen hun steentje bij om de verspreiding van het virus in te dijken. We riepen onze bewoners op om positieve acties in de kijker te zetten en deelden deze ook op onze bijeenkomsten van de huurdersadviesraad en de meldpunten. Wij gingen langs bij actieve appartementsbewoners om hun positieve acties in de kijker te zetten, zodat anderen hun voorbeeld zouden volgen:

- Mandellaan te Roeselare : 2 bewoners maakten mondmaskers en deelden deze gratis uit in hun gebouw.
- Kruiskalsijdestraat te Gits : bewoners hebben een messenger groepje aangemaakt, zo is niemand eenzaam. Er worden taartjes gebakken voor alle bewoners van het gebouw.
- Statiestraat te Lichtervelde : enkele bewoners zetten zich in voor alleenstaanden uit hun gebouw. Voor zieke personen wordt gekookt.
- Prinsessestraat te Emelgem en Dorpsplein te Sint-Eloois-Winkel: Bij droog weer komen burensamen op het binnenplein om samen koffie te drinken.
- Actieve bewoners belden hun burensamen op om te weten hoe het met hen ging of ze iets nodig hadden,...

We zijn er van overtuigd dat we slechts van een aantal positieve acties getuige waren. In 2021 proberen we dergelijke positieve acties uit te rollen.

Vanuit De Mandel bleven wij ook niet bij de pakken zitten en ondernamen we verschillende acties om onze huurders een hart onder de riem te steken. Waar nodig stelden we onze normale procedures bij en gingen wij in gesprek met onze huurders.

- 1200 alleenstaande 65-plussers en 245 jonge alleenstaande ouders werden opgebeld. Om deze grootschalige telefoonactie te organiseren werden alle personeelsleden en een opbouwwerker van Samenlevingsopbouw ingezet. Met dit persoonlijke gesprek wilde De Mandel huurvragen in kaart brengen en kwetsbare personen gericht doorverwijzen naar gemeentelijke en welzijnsdiensten voor praktische hulp, zoals vb. boodschappen doen,... Ondertussen werd ook de tijd genomen om een babbeltje te slaan, veel huurders waren hier oprecht van aangedaan. Mensen het gevoel geven dat ze er niet alleen voor staan was prioriteit.
- Elke huurder kreeg een speciale corona-brief om hen een warm hart toe te dragen.
- In de loop van maart kregen alle belanghebbenden en huurders een digitale nieuwsbrief met een stand van zaken. Het nummer van de opbouwwerkers werd via deze weg ook bekend gemaakt. Alle huurders kregen kans om de opbouwwerkers van Samenlevingsopbouw op te bellen voor een eenvoudig gesprekje.
- 1610 appartementsbewoners kregen een brief met oproep om hun e-mailadres te delen. Op deze manier is het mogelijk om huurders goed op de hoogte te houden over hun eigen omgeving. Zo kan er snel en efficiënt gecommuniceerd worden rond vb. stopzetten en terug opstarten van poetsdiensten,... Als bepaalde burensamen niet over een e-mailadres beschikken, kunnen ze geïnformeerd worden door hun naaste buur.
- Met huurders die net verhuisden tijdens de lockdown werd gesproken. Vertrekkende huurders konden kiezen om de huidige woning eventueel nog langer te bewonen. Nieuwe huurders kregen kans om startdatum van het huurcontract uit te stellen.

7.3.5

BEVRAGINGEN IN 2020

7.3.5.1 ALGEMENE TEVREDENHEIDSMETING

7.3.5.1.1 HOF TER BLOEMMOLENS DIKSMUIDE

Om te peilen naar de algemene tevredenheid werd in de zomer een rondgang georganiseerd in Hof ter Bloemmolens te Diksmuide. De bewoners hadden de mogelijkheid om bij het invullen van de tevredenheidsmeting ook nog wat uitleg te geven of wat vragen te stellen. 28 van de 32 gezinnen vulden de bevraging in.

Naar aanleiding van deze bevraging werd een meldpunt aangesteld. Uit de bevraging kwam nog dat men graag wat meer contact zou hebben met de burens. Dit laatste punt nam Samenlevingsopbouw op en organiseerde een soepmoment begin oktober.

7.3.5.1.2 SINT-ELOOISPLEIN ROESELARE

In het najaar werkte stagiair Lauren Verschoren rond de nieuwbouwappartementen op het Sint-Elooisplein te Roeselare. De bevraging verliep begin november, waardoor contact met bewoners tot het minimum beperkt was. Toch lukte het om 31 van de 47 bewoners te bevragen. Indien gewenst was een kort gesprek aan de voordeur mogelijk.

Naar aanleiding van deze bevraging wordt nog bekeken om benummering duidelijker te stellen. Een aantal huurders bleek ook niet met de thermostaat te kunnen werken. Het nieuwe meldpunt kreeg een opleiding om te kunnen werken met de thermostaat. Op zijn beurt helpt hij zijn burens om de thermostaat correct af te stellen. Zodra de maatregelen inzake Corona versoepelen, worden alle bewoners uitgenodigd op een gezamenlijk burenmoment.

7.3.5.1.3 KERKPLEIN BESELARE

Enkele bewoners van het Kerkplein te Beselare stelden voor om hun gebouw een naam te geven. Er waren 3 voorstellen. Alle bewoners werden betrokken in de bevraging en iedereen kreeg de mogelijkheid om te stemmen. Uiteindelijk kreeg het gebouw de naam 'residentie Patronage' en werd de naam ook plechtig bekendgemaakt aan de inkom van het gebouw.

7.3.5.1.4 KAREL VAN MANDERSTRAAT MEULEBEKE

In de Karel Van Manderstraat besliste Rosette Devlaemynck om haar taak als meldpunt stop te zetten. Naar aanleiding van deze beslissing organiseerden we begin september een rondgang in het gebouw, zodat bewoners mogelijkheid kregen om zelf een meldpunt aan te duiden. Bij de rondgang werd tijd gemaakt voor een kort gesprek met de bewoners.

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 2020 werden volgende huurders bevraged:

- 8 huurders die muteerden naar de Boncquetstraat in Ardoioe. 4/8 huurders vulden de bevraging in.
- 13 huurders die muteerden naar B. Mahieuplein en Tuinweg in Poperinge. Iedereen werkte mee.
- 4 huurders die muteerden naar de E. Devloostraat in Vleteren. 2/4 huurders vulden de bevraging in.
- 25 huurders werden bevraged, waarvan 19 enquêtes terug ontvangen. Alle bevragingen werden persoonlijk opgehaald aan de deur, rekening houdend met de geldende Corona-maatregelen. Vandaar dat er een bevraging minder plaatsvond, die gepland stond in de periode maart-april. De tevredenheid over de dienst Verhuring bij de gemuteerde huurders is groot. Men ervaart het bezoek door de dienst Sociale Zaken ook als positief.

7.3.5.3 TEVREDENHEIDSMETING ROND MOBILITEIT

De huurdersadviesraad werkte dit jaar rond het thema mobiliteit. Door corona werd de bevraging enkel via mail verstuurd. Hierbij ontvingen we antwoorden van 639 huurders bevroegd en 590 kandidaat-huurders. Gezien enkel huurders met een gekend e-mail adres bevroegd werden en het advies vooral handelt over appartementsgebouwen, stelt de directie voor om dit thema in 2021 verder op te nemen en er in de diepte mee aan de slag te gaan. Deze bevraging wordt in 2021 opnieuw opgenomen.

7.3.6 HET INFORMATIEBELEID

Naar jaarlijkse gewoonte kregen alle huurders de informatiebrochure om zo mee op de hoogte te blijven van het reilen en zeilen van De Mandel.

In het begin van de eerste lockdown kregen alle partners en huurders een nieuwsbrief met Corona als hoofdthema. Via deze weg wilden we huurders en partners op de hoogte brengen van het feit dat we bereikbaar bleven. In 2020 werden 2 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.

Door Corona was er dit jaar geen bewonerscongres en gingen de meeste bijeenkomsten online door.



ORGANISATIE

8 ORGANISATIE

8.1 PERSONEEL

8.1.1 EVOLUTIE IN 2020

8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum in dienst	Datum uit dienst
Charlotte Breyne	Onthaalmedewerker	28/1/2013	29/06/2020
Verbeke Charlotte	Medewerker Verhuring en Verkoop	1/10/2014	30/08/2020
Mario Naeyaert	Projectmedewerker Energiewijk	01/09/2020	02/10/2020

8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

Naam	Functie	Datum
Lieven Goddyn	Stafmedewerker algemeen beleid	01/03/2020
Jilly Van den Berghe	Medewerker Verhuring en Verkoop	01/10/2020
Nadia Elias	Onthaalmedewerker	01/10/2020
Veerle Desseyen	Projectmedewerker energiewijk	12/10/2020

8.1.1.3 UITZENDKRACHTEN/ TIJDELIJKE CONTRACTEN

Naam	Taken	Datum in dienst	Datum uit dienst
Sandra Mulier	Onthaalmedewerker	01/01/2020	31/03/2020
Sandra Mulier	Onthaalmedewerker	15/06/2020	12/07/2020
Taïs De Vuyst	Onthaalmedewerker	13/07/2020	12/08/2020
Nadia Elias	Onthaalmedewerker	17/8/2020	30/09/2020

8.1.2

PERSONEELSSAMENSTELLING OP 31 DECEMBER 2020

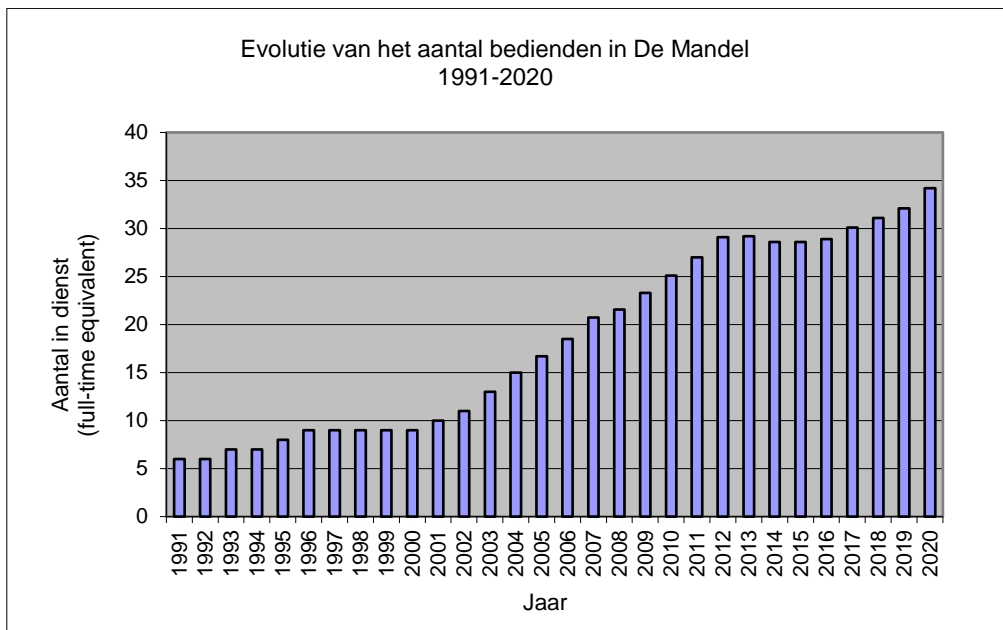
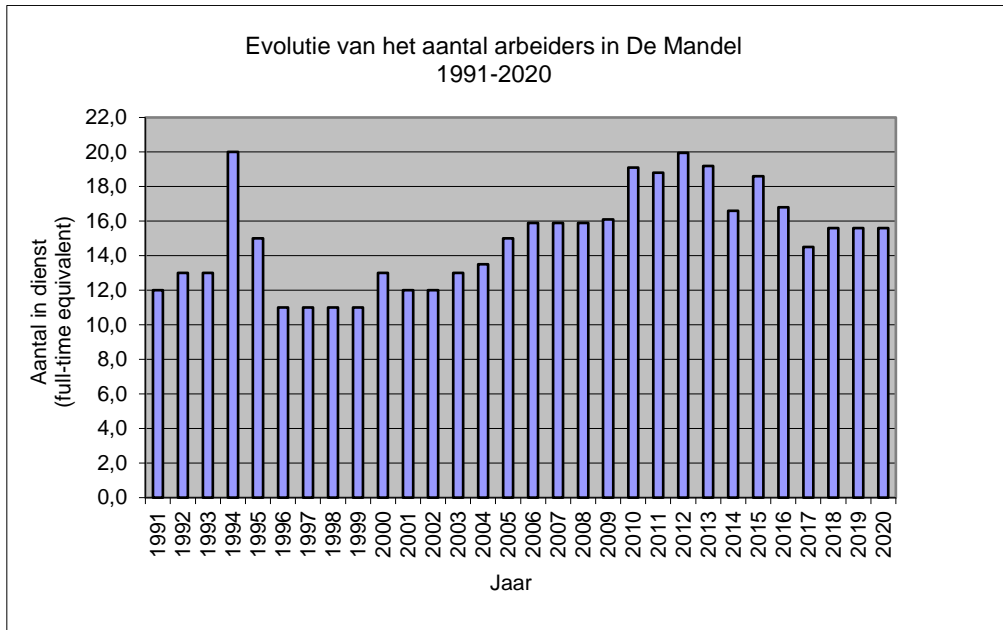
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Dedrie Roby	29/03/1963	Loodgieter	voltijds	1	Arbeider	03/08/1987	
De Weduwe Dieter	15/07/1967	Diensthoofd Boekhouding en Financiën	voltijds	1	Bediende	07/01/1991	
Sercu Samuel	19/07/1967	Diensthoofd Kwaliteit, ICT, Personeel 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	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
Vanderperre Didier	01/11/1969	Schilder	voltijds	1	Arbeider	01/03/2004	
De Witte Kris	28/01/1967	Timmerman/schrijnwerker	voltijds	1	Arbeider	19/04/2004	
Wyseur Ivan	12/08/1970	Medewerker Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium	deeltijds 3/5	0.60	Bediende	01/10/2004	
Dierckens Lizy	16/11/1967	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	Deeltijds 4/5	0.85	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	Diensthoofd 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	Diensthoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01/10/2010	
Vanderperre Dieter	31/08/1986	Schilder	voltijds	1	Arbeider	21/06/2010	

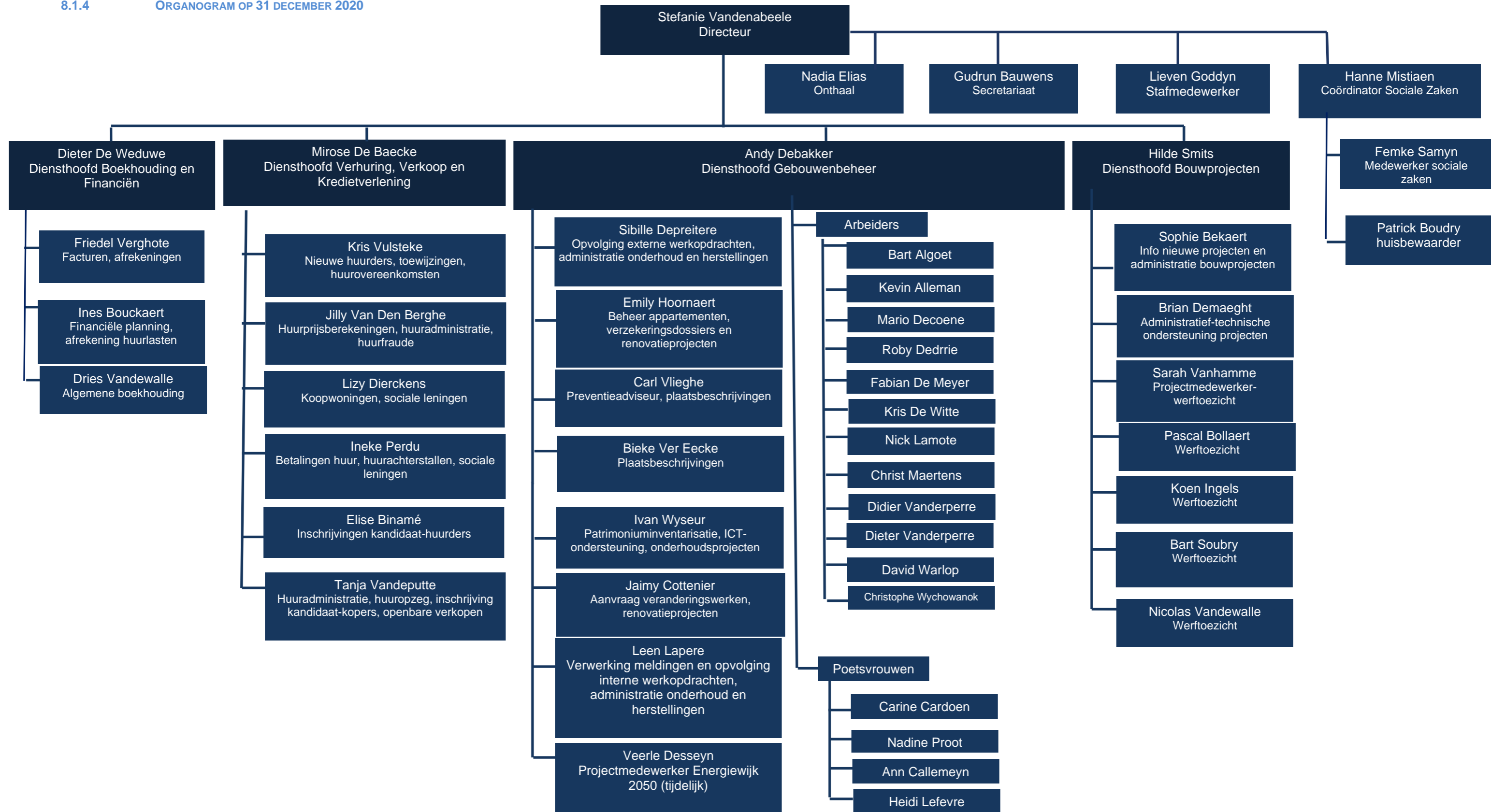
Naam	Geboortedatum	Functie	Arbeidsregime	FTE op 31.12	Statuut	In dienst	Uit dienst
Callemeyn Ann	10/04/1981	Poetsvrouw	32 uren	0.85	Arbeider	11/10/2010	
Maertens Christ	12/05/1972	Schilder	voltijds	1	Arbeider	29/11/2010	
Smits Hilde	17/02/1971	Diensthofd Bouwprojecten	voltijds	1	Bediende	15/06/2011	
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	0	Bediende	28/01/2013	29/06/2020
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	0	Bediende	01/10/2014	30/08/2020
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	0.85	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	
Goddyn Lieven	07.07.1975	Stafmedewerker algemeen beleid	voltijds	1	Bediende	01.03.2020	
Van den Berghe Jilly	03.12.1990	Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening	voltijds	1	Bediende	01.10.2020	
Elias Nadia	01.09.1969	Onthaalmedewerker	voltijds	1	Bediende	01.10.2020	
Desseyen Veerle	12.04.1972	Projectmedewerker Energiewijk	voltijds	1	Bediende	12.10.2020	
Totaal FTE:				49,80			

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 EINDRAPPORT GLOBAAL TOEZICHT

Per 5 jaar gebeurt er een globaal onderzoek door Toezicht van elke SHM. In het voorjaar van 2020 was De Mandel aan de beurt. Het resultaat is een volledige risicoanalyse van De Mandel.

Op basis van het risicoprofiel bepaalt Toezicht of en welke acties nodig zijn in het kader van verhoogd toezicht.

Om een globaal beeld te krijgen van de werking van De Mandel voerde de afdeling Toezicht een onderzoek uit op de volgende domeinen:

- interne controle
- financiële gezondheid
- administratief beheer
- overheidsopdrachten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijsberekening
- huurlasten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels

De toezichthouders voerden op 6, 10, 11, 13 en 17/02/2020 plaatsbezoeken uit op het kantoor van de SHM. Die inspecties werden aangevuld met controles vanop afstand door medewerkers van de interne diensten van de afdeling Toezicht.

Tijdens het globaal onderzoek werden acht domeinen onderzocht. Op basis van de vaststellingen werd per onderzoeksdomein een beoordeling gegeven.

Er zijn drie mogelijke beoordelingen:

- **Goed:** er werden geen of enkel lichte inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers niet geschaad worden en/of de SHM handelt volgens de wettelijke voorschriften
- **Voor verbetering vatbaar:** er werden enkel lichte of niet-substantiële inbreuken vastgesteld waarbij de impact op de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers gering is en/of de SHM niet steeds handelt volgens de wettelijke voorschriften
- **Niet goed:** er werden inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers geschaad worden en/of de SHM structureel niet handelt volgens de wettelijke voorschriften

Voor de **financiële gezondheid** gebeurt de beoordeling op basis van de financiële gezondheidsindex, in samenlezing met de financiële planning. Er zijn drie mogelijke beoordelingen: groen (een score ≥ 40), oranje (een score van 20 tot en met 39,5) of rood (een score $\leq 19,5$).

Afhankelijk van de beoordeling wordt een vorm van toekomstig toezicht bepaald (basis of verhoogd toezicht).

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van beoordeling per onderzoeksdomein.

Onderzoeksdomein	Beoordeling
Interne controle	Goed
Financiële gezondheid	Groen
Administratief beheer	Goed
Overheidsopdrachten	Goed
Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen	Goed
Huurprijsberekening	Goed
Huurlasten	Goed
Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen en kavels	Goed

Mevrouw Sara Leper, toezichthouder, werd uitgenodigd tot de vergadering van 23 juni 2020 om het eindrapport toe te lichten aan de bestuursleden.

8.3 IMPACT VAN CORONA

Toen in maart de coronacrisis losbarstte had niemand kunnen vermoeden dat de impact op de organisatie zo groot zou zijn. In het jaar 2020 werden we geconfronteerd met een aantal ongekende uitdagingen op personeels-, welzijns en preventievlak.

In een spoedtempo werd vanaf half maart overgeschakeld naar een telewerkregime bij de bedienden voor wie hun taakhoud dit toeliet. In 2020 werden in deze optiek onder andere volgende acties ondernomen:

Installatie van remote-module waardoor toegang tot de server van op afstand mogelijk werd

De aankoop en installatie van laptops voor alle bedienden

De uitwerking van een telewerkpolicy en individuele telewerkovereenkomsten.

Deze nieuwe werkmethodes vroegen heel wat creativiteit van de medewerkers, maar brachten ook nieuwe inzichten inzake werkorganisatie, digitalisering en werkprocessen.

In de eerste coronagolf diende voor de arbeiders een regime van tijdelijke werkloosheid ingevoerd te worden in maart, april en mei. Deze situatie kon gelukkig in de tijd beperkt worden, waardoor deze medewerkers vanaf juni opnieuw hun activiteiten konden hervatten.

Ook binnen het preventie- en veiligheidsbeleid lag de focus op de organisatie van een veilige werkplaats in het kader van de Covid19-maatregelen. De Mandel opteerde om een transparant veiligheidsbeleid uit te werken. Onder andere volgende maatregelen werden hiervoor genomen:

De communicatie van duidelijke veiligheidsinstructies voor de medewerkers aan de hand van veiligheidsinstructiekaarten, waarbij het een uitdaging was om de instructies steeds verder aan te passen aan de wijzigende omstandigheden en richtlijnen.

Maximaal gebruik maken van collectieve en persoonlijke beschermingsmiddelen door het afbakenen van looproutes, plaatsen van plexischermen, maximale bezettingscapaciteit toekennen aan bepaalde ruimtes, verplichten van mondkapen, ter beschikking stellen van handgel, ...

Het naleven van het "Coronaprotocol woningmarkt", dat specifieke maatregelen oplegt voor de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het jaar 2020 zal steeds een apart jaar blijven, dat van elke medewerker extra inspanningen vroeg en de draagkracht van onze medewerkers op de proef stelde. Toch kan gesteld worden dat ondanks de moeilijke omstandigheden De Mandel als organisatie stand hield en slaagde in haar doelstellingen.

8.4 RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur vergaderde op :

- Dinsdag 28 januari om 20 uur
- Dinsdag 25 februari om 20 uur
- Dinsdag 24 maart om 20 uur
- Dinsdag 28 april om 18 uur
- Dinsdag 26 mei om 20 uur
- Dinsdag 23 juni om 20 uur
- Dinsdag 22 september om 20 uur
- Dinsdag 27 oktober om 20 uur
- Dinsdag 24 november om 20 uur
- Dinsdag 15 december om 20 uur

8.5 DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité vergaderde op :

- Dinsdag 7 januari om 9u30
- Woensdag 22 januari om 9u30
- Woensdag 5 februari om 9u30
- Woensdag 19 februari om 9u30
- Woensdag 4 maart om 9u30
- Maandag 16 maart om 12u30
- Maandag 30 maart om 9u30
- Dinsdag 21 april om 9u30
- Dinsdag 5 mei om 9u30
- Dinsdag 19 mei om 9u30
- Vrijdag 5 juni om 9u30
- Dinsdag 16 juni om 9u30
- Woensdag 15 juli om 9u30
- Dinsdag 25 augustus om 9u30
- Woensdag 2 september om 9u30
- Woensdag 16 september om 9u30
- Woensdag 7 oktober om 9u30
- Woensdag 21 oktober om 9u30
- Maandag 16 november om 9u30
- Woensdag 25 november om 9u30
- Woensdag 2 december om 9u30
- Donderdag 10 december om 13u

8.6 WAGENPARK

8.6.1 AANKOOP WAGENS

In 2020 gebeurden er geen aankoop of vervanging van nieuwe wagens.

8.6.2 VERZEKERING WAGENS

Eind 2019 besliste De Mandel om mee in te stappen in de verzekering die werd georganiseerd door de VVH. (Vereniging Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen). Bij het vervallen van een autopolis in de loop van 2020 werd deze overgezet op de verzekering afgeloten via de VVH. Onze wagens zijn nu verzekerd bij Ethias.

8.7 ICT

8.7.1 ALGEMEEN

Op vlak van ICT was 2020 een boeiend jaar. Het verplichte telewerk zorgde voor meerdere uitdagingen. Niet in het minst om met de bestaande infrastructuur de mensen van thuis uit te laten werken. Op deze manier bleef onze dienstverlening verzekerd en werd een systeem van technische werkloosheid voorkomen. Daarnaast zorgde het ook voor een bewustwording dat het in de toekomst anders en

digitaler zal worden en de oude situatie niet meer zal terugkeren. Om dit proces te ondersteunen werd beslist om in 2021 een nieuwe functie te creëren om dit vorm te geven binnen De Mandel.

8.7.2 **VERNIEUWEN SERVERS EN BEVEILIGING + ONDERHOUDSCONTRACT**

Eind 2019 besliste de raad van bestuur om het serverpark en bijhorende beveiliging te vernieuwen, gekoppeld aan een onderhoudscontract voor een periode van 3 jaar. Deze opdracht werd in februari gegund aan de firma ConXion bvba, Hoogstraat 134 te 8540 Deerlijk, tegen het nagerekende offertebedrag van € 134.323,62 excl. BTW of € 162.531,58 incl. 21% BTW. Wegens de lockdown en bijhorende leveringsproblemen werd de installatie pas uitgevoerd halfweg juli.

Met deze investering zorgen we voor een serverpark “in huis” waarbij we gebruik maken van de nodige up-to-date security van Cisco. Dit geeft ons en het ERP pakket de tijd om een meer cloud georiënteerde oplossing uit te werken naar de toekomst toe.

8.7.3 **UITROL LAPTOPS**

Begin 2020 waren maar een beperkt aantal laptops in omloop binnen De Mandel. Tijdens de eerste lockdown werd reeds beslist dat iedere nieuwe pc een laptop zou worden. Gezien het langdurig karakter van de coronacrisis en het mogelijks blijvende karakter van een vorm van thuiswerken, werd beslist om een versnelde uitrol te doen van laptops. Dit werd in de hand gewerkt doordat de nieuwe uitgebreide security, bij de installatie van de servers, ervoor zorgde dat alle pc's met 4GB ram intern geheugen te traag werkten. In het najaar zijn hiervoor 26 laptops aangekocht.

Na een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd deze opdracht gegund aan Conxion voor een bestelbedrag van € 23.398,12 (excl. btw) In de loop van november zijn deze in gebruik genomen.

Hier besliste De Mandel om alle oude computers te formateren en ter beschikking te stellen van de OCMW besturen van Roeselare, Diksmuide en Poperinge.

8.7.4 **VERNIEUWEN TELEFOONCENTRALE**

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 25 september 2012 om een nieuw telefoonsysteem aan te kopen voor de nieuwe kantoren van De Mandel. Deze opdracht werd toen toegewezen aan Siecom nv. Tot op heden werkte alles hardwarematig nog maar softwarematig was deze centrale verouderd. De software voor onze telefooncentrale werd immers niet meer ondersteund vanuit de fabrikant waardoor niet alle functionaliteiten nog beschikbaar waren en nieuwe wensen niet meer ingevuld raakten. Als een gevolg hiervan was de compatibiliteit met outlook niet meer mogelijk en kon er ook niet meer ingespeeld worden op nieuwe noden als gevolg van telewerk. De meest voordelige oplossing bestond erin om een nieuwe centrale te plaatsen van dezelfde fabrikant waarbij de bestaande licenties overgenomen werden, alsook alle vaste toestellen. Ook is er voor de komende vijf jaar een softwaregarantie binnen de onderhandelde prijs. Hierdoor bekomen we de zekerheid dat de nieuwe telefonieoplossing de komende vijf jaar ook softwarematig up-to-date blijft.

De nieuwe telefooncentrale is aangekocht bij Telenet Business voor de prijs van € 8.720,21 (excl. BTW) om te plaatsen begin 2021.

8.7.5 **SOFTWARE**

De Mandel steunt in hoofdzaak op twee pakketten. Dit is enerzijds Office 365 en anderszijds het ERP pakket van Woonpartners. Van dit laatste gebruiken we nog de Classic en bij de dienst Gebouwenbeheer wordt reeds gebruik gemaakt van de nieuwe versie S2020. Met de nieuwe versie zijn in loop van 2020 nieuwe voorbeelden uitgewerkt rond flows, digitalisatie en vereenvoudigingen van acties. Met deze opgedane voorbeelden en ervaringen hopen we een meer gestroomlijnde uitrol van de nieuwe versie te kunnen realiseren in 2021. Dit is een moeizaam proces, gezien de problemen

die nog moeten opgelost raken binnen het pakket en een andere werkwijze die zich soms opdringt omwille van de opbouw van het pakket.

In de toekomst zal De Mandel nog verder bouwen op de mogelijkheden binnen Office 365. Op basis van deze mogelijkheden werd de Sharepoint uitgebouwd waarbij de mogelijkheden hiervan reeds werden geïntegreerd binnen de dienst Gebouwenbeheer. Dit geeft vooral mogelijkheden rond het beschikbaar stellen van documenten op verplaatsing en het samenwerken over de diensten heen rond een bepaald onderwerp

8.8 BEREIKBAARHEID

8.8.1 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.

8.8.2 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).

Door de coronamaatregelen waren er in 2021 slechts 3 zitdagen.

Van maart t.e.m. mei was er geen zitdag door de strenge coronamaatregelen (lockdown). Na de versoepeling van de maatregelen werd in juni de zitdag opnieuw opgestart. Dit met de nodige veiligheidsmaatregelen en op afspraak.

Tijdens de zitdag van juni merkten we dat vele zaken kunnen behandeld worden buiten de zitdag om. Het gaat over het afgeven van documenten, melden van herstellingen,... Ook tijdens het maken van een afspraak merkten we dat de meeste vragen al telefonisch kunnen beantwoord worden en er een afspraak op de zitdag niet meer nodig was.. Bovendien verloopt de samenwerking met Woonwinkel Habito en de medewerkers van het Buurthuis zeer vlot. Door het gebrek aan afspraken ging de zitdag van juli t.e.m. november bijgevolg niet door.

We telden 15 raadplegingen of gemiddeld 5 raadplegingen per zitdag. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2019.

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 31.12.2019 EN 31.12.2020

	2020	2019
Gebouwen	€ 426.852.910,90	€ 402.109.181,05
Garagen, autoboxen en bergplaatsen	€ 23.651.334,77	€ 20.679.682,28
Administratieve en comm.gebouwen	€ 4.625.020,81	€ 4.613.665,10
Installaties centrale verwarming	€ 17.995.535,55	€ 17.142.061,69
Liften	€ 2.862.043,83	€ 2.559.510,48
WATERVERWARMERS	€ 775.331,14	€ 770.147,42
Ventilatie	€ 111.831,90	€ 111.831,90
Andere gebouwen	€ 1.418.173,85	€ 1.415.383,81
Overige zakelijke rechten op gronden	€ 300.000,00	€ 300.000,00
SUBTOTAAL	€ 478.592.182,75	€ 449.701.463,73
Afschrijvingen	-€ 134.885.046,68	-€ 123.042.533,29
SUBTOTAAL	€ 343.707.136,07	€ 326.658.930,44
Onbebouwde gronden	€ 17.472.491,50	€ 17.945.269,52
Bebouwde gronden	€ 50.883.264,35	€ 49.401.164,32
TOTALE BOEKWAARDE	€ 412.062.953,92	€ 394.005.364,28

9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde huurwoningen bedraagt € 15.103.402,61(€ 27.482.302,42 vorig jaar) en heeft betrekking op 75 projecten, goed voor +/- 1.000 woonegelegenheden. De belangrijkste (grootste in bedrag) projecten zijn :

Diksmuide, Lange Veldstraat – 24 huurwoningen	€ 2.972.996,37
Roeselare, Kapelleweg – 19 huurwoningen	€ 1.466.750,63
Poperinge, Bloemenstraat Klaverweg – 11 huurwoningen	€ 1.378.431,82
Handzame, Lindenlaan – 10 huurwoningen	€ 1.200.830,28
Langemark, Wilgenlaan Eikenlaan fase 1 – 14 huurwoningen	€ 1.114.802,53
Torhout, Pastoriestraat Don Bosco – 25 huurappartementen en 5 huurwoningen	€ 984.151,06
Ledegem, Cardijnlaan Oostlaan – 8 huurwoningen	€ 718.065,16
Langemark, Poelkapellestraat – 8 huurappartementen	€ 607.945,08
Diksmuide, Tuinwijk fase 2 – 12 huurappartementen	€ 529.379,02
Beveren, Groothofstraat – renovatieproject 207 woningen	€ 513.825,41
Diksmuide, Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen	€ 478.320,57
Koekelare, Sterrestraat – 6 huurappartementen	€ 401.555,76

9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde koopwoningen bedraagt € 1.528.527,60 (€ 3.114.763,45 vorig jaar) en heeft betrekking op 16 projecten, goed voor 135 woonegelegenheden.

Diksmuide, Lange Veldstraat – 5 koopwoningen	€ 521.970,05
Zonnebeke, Roeselarestraat – 6 koopwoningen	€ 510.390,81
Ooigem, Bavikhoofsestraat – 4 koopappartementen	€ 266.440,05
Langemark, Wilgenlaan fase II – 8 koopwoningen	€ 90.745,42
Oudenburg, Narcissenstraat – 7 koopwoningen	€ 31.106,13
Poelkapelle, Schiethoek fase I – 9 koopwoningen	€ 26.563,18

Roeselare, Collievijverpark fase III – 7 koopwoningen	€ 14.445,00
Roeselare, Honzebroeckstraat – 15 koopwoningen	€ 10.403,49
Roeselare, Grote Bassinstraat Kattenstraat – 6 koopwoningen	€ 9.781,03
Woumen, Steenmolenbeekwegel fase II – 6 koopwoningen	€ 9.579,13
Woumen, Steenmolenbeekwegel fase III – 5 koopwoningen	€ 8.074,91
Hooglede, Kleine Stadenstraat – 32 koopwoningen	€ 6.684,54
Torhout, Amazonestraat fase II – 6 koopwoningen	€ 5.393,76
Woumen, Steenmolenbeekwegel fase I – 7 koopwoningen	€ 4.889,87
Diksmuide, Lange Veldstraat – 3 koopwoningen	€ 531,71
Hooglede, Diksmuidsesteenweg – 9 koopwoningen	€ 110,00

9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

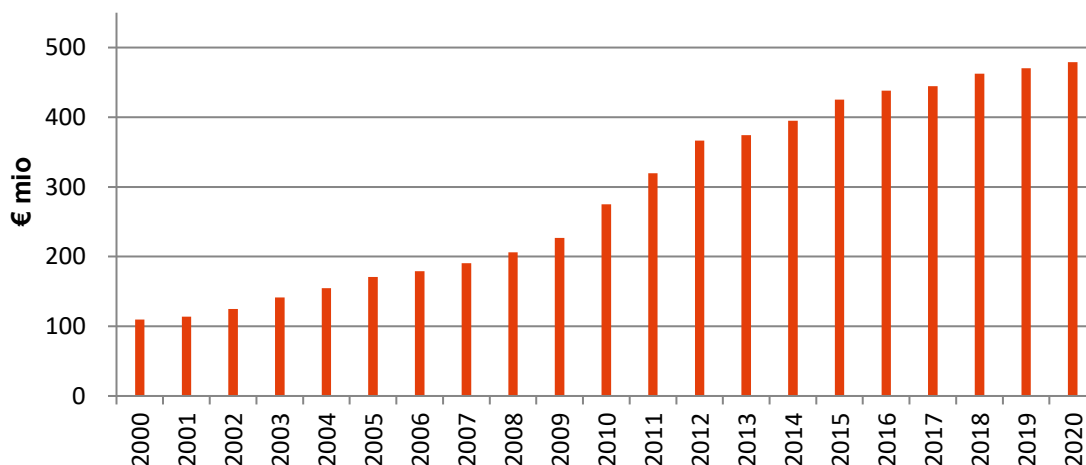
De boekwaarde van de afgewerkte, nog niet verkochte koopwoningen (19 in totaal) bedraagt € 2.810.479,32 (€ 1.016.703,79 vorig jaar)

Gits, Lijsterbesse – 11 koopappartementen (3 v/d 11)	€ 407.603,97
Roeselare, St.Elooisplein – 8 koopwoningen (3 v/d 8)	€ 419.214,60
Oostvleteren, Woestenstraat – 10 koopwoningen (6 v/d 10)	€ 870.390,35
Poperinge, Bommelbilk – 7 koopwoningen (1 v/d 7)	€ 145.712,36
Moorslede, Gentsestraat – 6 koopwoningen (6 v/d 6)	€ 967.558,04

9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 2000-2020

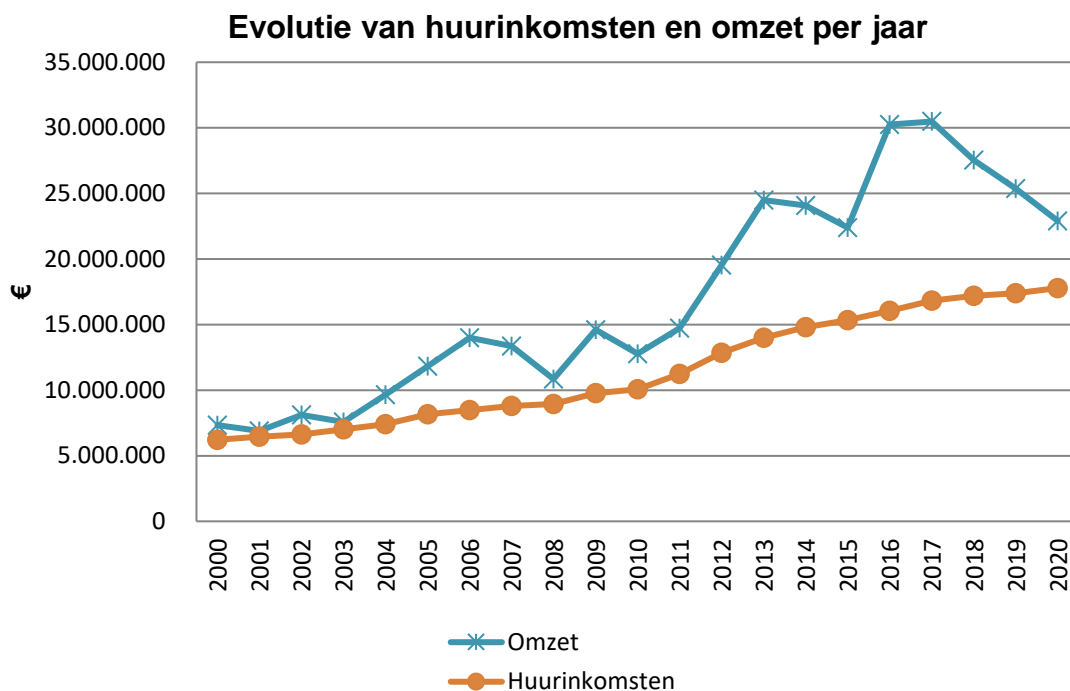
Jaar	Balanstotaal
2000	€ 109 677 968,83
2001	€ 113 654 679,08
2002	€ 124 628 209,55
2003	€ 141 603 477,59
2004	€ 154 507 615,91
2005	€ 170 675 645,96
2006	€ 178 828 259,28
2007	€ 190 364 450,61
2008	€ 206 040 346,97
2009	€ 226 742 877,84
2010	€ 275 239 480,30
2011	€ 319 772 165,06
2012	€ 366 626 228,29
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
2020	€ 479 150 640,27

Evolutie balanstotaal



9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 2000-2020

Jaar	Omzet	Huurinkomsten
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
2020	€ 22 903 278,07	€ 17 783 922,15



9.4 RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2020

Het resultaat van het boekjaar 2020 bedraagt € 936.536,59 . 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
2020	€ 936.536,59

9.4.1

RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

	2019	2020	2020 t.o.v. 2019
UITGAVEN			
Handelsgoederen (60)	€4.965.992,13	€3.021.017,01	-€ 1.944.975,12
Diensten en diverse goederen (61)	€3.337.008,76	€3.635.212,24	€ 298.203,48
Bezoldigingen en sociale lasten (62)	€3.046.672,98	€3.116.219,47	€ 69.546,49
Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63)	€11.795.350,99	€12.639.367,86	€ 844.016,87
Andere bedrijfskosten (64)	€1.958.342,26	€2.170.512,53	€ 212.170,27
Financiële kosten (65)	€5.472.167,56	€5.780.782,31	€ 308.614,75
Uitzonderlijke kosten (66)	€117.591,45	€239.692,95	€ 112.101,50
INKOMSTEN			
Omzet (70)	€25.373.041,40	€22.903.278,07	-€ 2.469.763,33
Geactiveerde interne productie (72)	€237.852,36	€258.210,09	€ 20.357,73
Andere bedrijfsopbrengsten (74)	€3.127.347,58	€2.496.170,31	-€ 631.177,27
Financiële opbrengsten (75)	€4.399.530,06	€4.692.636,82	€ 293.106,76
Uitzonderlijke opbrengsten (76)	€3.901.883,64	€3.439.165,35	-€ 462.718,29

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 2020 verkocht De Mandel 20 sociale koopwoningen tegenover 29 (+1 weder ingekochte) in 2019

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 aanwervingskosten, diverse administratiekosten, verbruikskosten water, onderhoud informaticamateriaal en herstellingen aan verhuurde woningen.

Daarnaast is o.a. een daling in de rubrieken beheersvergoeding, uitzendkrachten en zitpenningen bestuurders.

9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN.

In 2020 werden vier nieuwe arbeidsovereenkomsten afgesloten. Drie arbeidsovereenkomsten werden beëindigd. Samen met de jaarlijkse indexatie 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 2020 werden ongeveer 170 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 18 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, goed voor 86.500 euro. Door het toepassen van nieuwe waarderingsregels was er een toename van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van 118.000 euro.

Aangezien de voorziening momenteel groot genoeg is, werd beslist om voor 2021 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 2020 door de toename van ons patrimonium. Verder werd een minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (107.400 euro).

9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN

De intresten verbonden aan schulden stegen met 312.000 euro en er werden enkel nog intercalaire intresten geactiveerd voor koopprojecten.

9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN

In 2020 werden 224.000 euro uitzonderlijke afschrijvingen geboekt.

9.4.1.8 OMZET

Er is een stijging van de huuropbrengsten in 2020 van ongeveer 406.000 euro. Daartegenover staat een daling van de verkoopopbrengsten. In 2020 verkocht De Mandel 20 koopwoningen tegenover 30 in 2019. Vandaar de daling van de verkoopopbrengsten met 2.545.000 euro.

9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE

Lichte stijging door toename van de toezichtkosten.

9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Deze categorie omvat o.a. gewestelijke sociale correctie (stijging), premies isolatie, dubbel glas en cv-ketels (daling), vergoeding leningen VMSW (daling), recuperatie van kosten (stijging), vergoeding voortijdige verkopen (daling), schadevergoeding verzekeringsmaatschappijen (daling), regularisatie onroerende voorheffing (stijging), andere bedrijfsopbrengsten (daling).

9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN

Stijging van ongeveer 300.000 euro. Voor een deel te wijten aan een stijging van de intresten op de rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 7.000 euro. Daarenboven ook een stijging van de interestsubsidies van 380.000 euro.

9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN

Daling van 460.000 euro. In de loop van 2020 werden 27 huurwoningen verkocht (25 openbaar en 2 aan zittende huurder) tegenover 32 huurwoningen in 2019. Dit verklaart grotendeels de daling van de uitzonderlijke opbrengsten.

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, wordt er jaarlijkse 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.

Tot 2020 lag de nadruk op het aanpassen van het patrimonium aan de normen van ERP 2020 (Energie Renovatie Programma) nl., elke woning moet tegen 2020 geïsoleerd zijn, voorzien zijn van dubbele beglazing en een hoogrendementsketel. De komende jaren wordt de klemtoon gelegd op uitgebreide renovaties zoals het renoveren van platte daken, CV-ketels en ventilatie,... . Bijgevolg zullen er steeds budgetten nodig zijn voor renovatie en onderhoud om het verval van het bestaand patrimonium tegen te gaan.

Voor de komende jaren zal De Mandel terug een visie ontwikkelen om het patrimonium te laten beantwoorden aan toekomstige normen en noden. Deze liggen nog niet vast, maar richtinggevend zullen woningen tegen 2050 een EPC van 100 moeten bezitten. Het ontwikkelen van deze visie moet terug toelaten een coherente herbouw-, renovatie- en verkoopplanning op te stellen richting 2050. De aanzet hiertoe is het project Energiewijk 2050.

9.5.2 DOORLOOPTIJD PROJECTEN

De doorlooptijd van een aantal projecten sleept soms lang aan. Onder andere het wachten op de uitvoering van de wegeniswerken en archeologie zorgt voor een vertraging. De uitvoering van de wegeniswerken wordt opgevolgd door de VMSW. Sinds een aantal jaar is het verplicht om een bekrachtigende archeologienota toe te voegen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning. 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. In bepaalde gevallen worden de gronden aangekocht met een lening waarop marktconforme intresten moeten betaald worden. Hoe langer het duurt om het project te bestellen, hoe hoger deze kosten oplopen.

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 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.

Sinds een aantal jaar heeft de Vlaamse regering echter beslist om de bouw van koopwoningen niet langer te ondersteunen 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).

9.5.4 DE WOONMAATSCHAPPIJ

De Vlaamse regering besliste dat alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) tegen 1 januari 2023 één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. De meeste SHM's en SVK's zijn nu in verschillende steden en/of gemeenten actief. Op dit moment zijn veel werkingsgebieden versnipperd en ook overlappend. Dit betekent dat bestaande woonactoren waarschijnlijk zullen samengevoegd en/of opgesplitst worden zodat er maar één woonactor per werkingsgebied actief is. De afbakening van de werkingsgebieden zal in overleg gebeuren met de woonactoren die op hun grondgebied actief zijn. De lokale besturen zullen hierin een regierol nemen. Doordat er maar één woonmaatschappij per werkingsgebied mag zijn, zal het nodig zijn om sociaal woonpatrimonium over te dragen en aan te kopen. Dit zal hoogstwaarschijnlijk gepaard gaan met een nieuw financieringssysteem.

9.5.5 IMPACT VAN CORONA

Het coronavirus en vooral de noodmaatregelen om de verspreiding van het virus in te dijken, zorgen voor een ongeziene economische schok. Dit heeft uiteraard gevolgen voor elke sector, ook op de (sociale) vastgoedmarkt. De economische impact van de corona-crisis laat zich via meerdere kanalen voelen. Er is een impact op de huurdersadministratie (inschrijvingen, actualisaties, toewijzingen, ...), de huurovereenkomsten (ondertekeningen, plaatsbeschrijvingen, beëindigingen, ...), op het aantal leegstaande entiteiten alsook op het stroever verlopen van de verkoop van sociale koopwoningen en oude huurwoningen... De Mandel werd ook geconfronteerd met een aantal uitdagingen op vlak van arbeidsorganisatie (zoals telewerk en het systeem van technische werkloosheid). Op dit moment is het onmogelijk om de impact van het coronavirus correct in te schatten.

9.6 CORPORATE GOVERNANCE

De Mandel wil respect tonen voor de beginselen van Corporate Governance (transparantie, integriteit en zin voor verantwoordelijkheid).

In 2020 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 46.517,11 (tegenover € 52.996,00 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 3.274,72 (tegenover € 4.148,38 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
Dienstwagen
Groepsverzekering

Neen
Neen
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 13 APRIL 2021

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 2020 wordt er voor een bedrag van € 1.939,75 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 2020 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 2020 werd een bedrag van € 3.635.212,24 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 3.116.219,47.

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenaabeele
Directeur



BIJLAGEN

BIJLAGEN:

10.1 VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP

10.2 JAARREKENING 2020
