

# Informatie

VOOR DE HUURDER

2012



BOUWMAATSCHAPPIJ  
**DE MANDEL**®



# Informatie

VOOR DE HUURDER

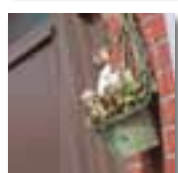
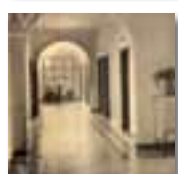
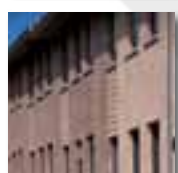
2012



BOUWMAATSCHAPPIJ

**DE MANDEL**®

## Inhoudsopgave



Voorwoord .....	3
Bij wie kunt u terecht? .....	4
Zitdagen .....	10
Vakantiedagen .....	11
En de winnaar is... ..	12
Win een prijs! .....	13
Huurders aan het woord .....	15
Huurprijsberekening 2012 .....	18
Betalen van uw huur en wat als dit niet (op tijd) gebeurt? .....	20
Tweezijdig op stap! .....	21
Krijgen buitenlanders voorrang? .....	25
Bouwen en renoveren bij De Mandel .....	26
De Mandel verhuist .....	29
Een noodgeval: hoe bereikbaar is De Mandel? .....	31
Stopzetting onderhoudscontract verwarmingsinstallatie .....	32
Schotelantennes - prima, maar niet overal .....	33
Handig om weten - <b>het meldpunt 1712</b> en nog veel meer .....	34
Exclusief interview met directeur Brecht Vermeulen .....	36
Geplande schilderwerken .....	40
Bouwactiviteiten in De Mandel .....	42

## Voorwoord

2012 is een tumultueus jaar voor bouwmaatschappij De Mandel op verschillende vlakken. Na enkele overgangsjaren is de nieuwe formule voor het berekenen van de huurprijs eindelijk van kracht. Aan de hand van deze vaste formule is het voor u vanaf 2012 gemakkelijker om uw eigen huurprijs te berekenen.

Niet enkel de nieuwe huurprijsberekening is een belangrijke ommezwaai in De Mandel, ook op de dienst Bouwprojecten wordt er ijverig gewerkt. Nooit eerder waren de werftoezichers op zoveel plaatsen actief bezig met het bouwen van nieuwe woningen. Deze opvolging vergt heel wat energie van een bouwmaatschappij, maar deze activiteit zorgt er ook voor dat de wachtlijst voor kandidaat-huurders een beetje korter wordt.

Dat De Mandel nog voor vele uitdagingen staat in 2012 en 2013 is een certitude. Na bijna 20 jaar geeft directeur Brecht Vermeulen zijn ontslag bij De Mandel. Huurders kregen de kans hem het vuur aan de schenen te leggen in een exclusief interview dat een antwoord geeft op tal van vragen die dit ontslag bij velen oproept.

Het bestuur en alle personeelsleden van De Mandel zijn er in 2012 en 2013 opnieuw voor u om samen met u mee te bouwen aan een leefbare woonomgeving in ons stukje Vlaanderen!



Griet Coppé  
voorzitter



Daniel Vanpoucke  
ondervoorzitter

## Bij wie kan u terecht?

### ■ DIRECTIE

---

Directeur Brecht Vermeulen was directeur van De Mandel tot 31 mei 2012. In 2012 gaat De Mandel actief op zoek naar een nieuwe directeur.

### ■ SECRETARIAAT

---

- Contact en afspraken directie en staf
- Secretariaat en correspondentie

#### **Gudrun Bauwens**

Secretariaat

Telefoon: 051 26 27 91

E-mail: [gudrun.bauwens@demandel.be](mailto:gudrun.bauwens@demandel.be)



### ■ DIENST VERHURING, VERKOOP EN KREDIETVERLENING

---

- Inschrijven op de wachtlijst
- Wijzigen aanvraag
- Info nieuwe projecten
- Huurprijsberekening
- Betalingen van huur
- Wijzigingen in de gezinstoestand en het inkomen van huurders
- Aanvragen verminderingen op de huurprijs
- Info over kopen en verkopen van de woning
- Info over sociale leningen

#### **Mirose De Baecke**

Diensthooft dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening

Telefoon: 051 26 27 97

E-mail: [mirose.debaecke@demandel.be](mailto:mirose.debaecke@demandel.be)



#### **Kris Vulsteke**

Nieuwe huurders, toewijzingen, huurovereenkomsten

Telefoon: 051 26 20 52

E-mail: [kris.vulsteke@demandel.be](mailto:kris.vulsteke@demandel.be)



**Inge Van Gheluwe**

Huurprijberekeningen, huuradministratie  
 Telefoon: 051 26 27 96  
 E-mail: inge.vangheluwe@demandel.be

**Lizy Dierckens**

Inschrijvingen koopwoningen, sociale leningen  
 Telefoon: 051 26 20 56  
 E-mail: lizy.dierckens@demandel.be

**Ineke Perdu**

Huuradministratie, betalingen huur, sociale leningen  
 Telefoon: 051 26 27 92  
 E-mail: ineke.perdu@demandel.be

**Elise Binamé**

Onthaal, inschrijvingen kandidaat-huurders  
 Telefoon: 051 43 15 42  
 E-mail: elise.biname@demandel.be

## ■ DIENST GEBOUWENBEHEER

---

- Aanvraag verbouwingen, veranderingen aan de woning, bijplaatsen tuinhuis, berging, afdaken, ...
- Aanvragen herstellingen

**Andy Debakker**

Diensthoofd Onderhoud en herstellingen  
 Telefoon: 051/26 98 36  
 E-mail: andy.debakker@demandel.be

**Carl Vlieghe**

Opvolging slecht onderhoud van huurwoningen, preventieadviseur  
 Telefoon: 051/43 15 41  
 E-mail: carl.vlieghe@demandel.be

### **Marnix Meersdom**

Coördinatie onderhoud en herstellingen, opvolging werkopdrachten

Telefoon: 051 26 98 30

E-mail: marnix.meersdom@demandel.be



### **Ivan Wyseur**

Nacalculatie patrimonium

Telefoon: 051 26 20 59

E-mail: ivan.wyseur@demandel.be

### **Bieke Ver Eecke**

Plaatsbeschrijvingen

Telefoon: 051 26 27 95

E-mail: bieke.vereecke@demandel.be



### **Sibille Depreitere**

Registratie technische klachten, administratie onderhoud en herstellingen

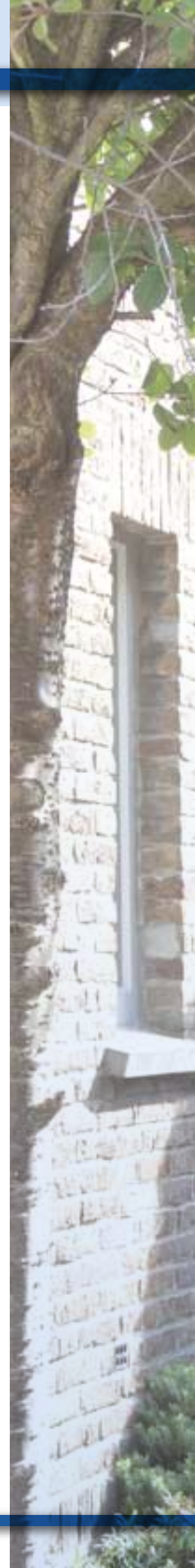
Telefoon: 051 26 98 35

E-mail: sibille.depreitere@demandel.be

## **ONZE ARBEIDERSPLOEG**

---

- Metselwerken
  - ◆ **Yvan Bouten**
  - ◆ **Fabian De Meyer**
- Sanitair
  - ◆ **Roby Dedrie**
  - ◆ **Peter De Loose**
- Timmerwerken
  - ◆ **Hendrik Rabau**
  - ◆ **Kris De Witte**
  - ◆ **Kris Rondelez**
- Schilderwerken
  - ◆ **Ronny Verpoucke**
  - ◆ **Mario Decoene**
  - ◆ **Didier Vanderperre**
  - ◆ **Dieter Vanderperre**
  - ◆ **Chris Maertens**



- Poetsdiensten
  - ♦ Carine Declair
  - ♦ Carine Cardoen
  - ♦ Nadine Proot
  - ♦ Ann Callemeyn
  - ♦ Heidi Lefevre
  - ♦ Klaartje Dejonghe

## ▪ DIENST BOUWPROJECTEN

---

- Bouwaanvragen
- Aanbestedingen
- Info nieuwe projecten

### **Hilde Smits**

Diensthooft Projecten  
 Telefoon: 051 43 15 46  
 E-mail: hilde.smits@demandel.be



### **Sophie Bekaert**

Info nieuwe projecten  
 Administratie dienst Bouwprojecten  
 Telefoon: 051 26 27 90  
 E-mail: sophie.bekaert@demandel.be

### **Patricia Verstraete**

Werftoezicht  
 Telefoon: 051 26 98 32  
 E-mail: patricia.verstraete@demandel.be



### **Koen Ingels**

Werftoezicht  
 Telefoon: 051 26 98 31  
 E-mail: koen.ingels@demandel.be

### **Bart Sobry**

Werftoezicht  
 Telefoon: 051 26 98 37  
 E-mail: bart.sobry@demandel.be





**Pascal Bollaert**

Werftoezicht

Telefoon: 051 43 15 43

E-mail: pascal.bollaert@demandel.be



**Thera Brugghe**

Werftoezicht

Telefoon: 051 26 20 54

E-mail: thera.brugghe@demandel.be

**Wim Delanghe**

Werftoezicht

Telefoon: 051 43 15 44

E-mail: wim.delanghe@demandel.be



■ **DIENST BOEKHOUDING EN FINANCIËN**

---

- Betalingen facturen
- Terugbetaling waarborg

**Dieter De Weduwe**

Diensthofd dienst Administratie en Financiën

Telefoon: 051 26 20 53

E-mail: dieter.deweduwe@demandel.be



**Friedel Verghote**

Boekhouding, facturen, afrekeningen huur

Telefoon: 051 26 20 57

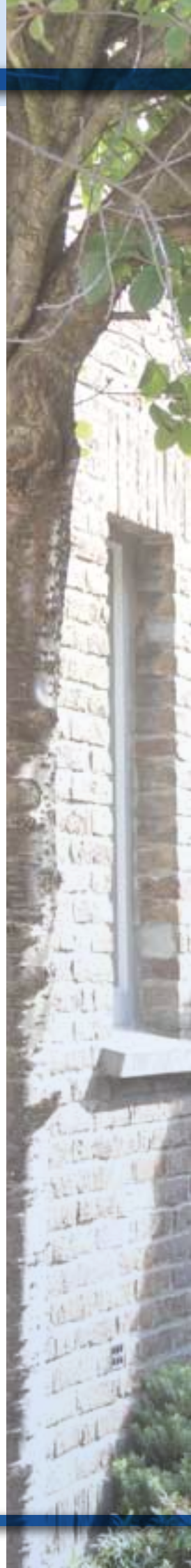
E-mail: friedel.verghote@demandel.be

**Evelien Chys**

Financiële planning

Telefoon: 051 26 20 51

E-mail: evelien.chys@demandel.be



## ■ KWALITEIT, ICT, PERSONEEL & ORGANISATIE

---

- Kwaliteit van de dienstverlening
- Tweezijdig
- Personeelszaken
- Ondersteuning organisatie
- ICT
- Klachten (burenruzies, lawaaihinder, dienstverlening van de Mandel, ...)

### **Sam Sercu**

Diensthooft

Sociale klachten, bemiddeling bij huurdersconflicten

Communicatie, ICT, beheer webstek

Personeelszaken, ondersteuning organisatie

Telefoon: 051 26 20 58

E-mail: sam.sercu@demandel.be



### **Hanne Mistiaen**

Tweezijdig - huurdersparticipatie en communicatie

Telefoon: 051 26 27 94

E-mail: hanne.mistiaen@demandel.be

## ■ JURIDISCHE ZAKEN EN INTERNE CONTROLE

---

### **Stefanie Vandenabeele**

Juridische ondersteuning interne diensten

Telefoon: 051 43 15 40

E-mail: stefanie.vandenabeele@demandel.be



## Zitdagen

Aangezien De Mandel niet alleen actief is in Roeselare, maar in een groot deel van West-Vlaanderen wil ze ook naar de huurders toe komen. Daarom organiseert De Mandel zitdagen in Torhout, Poperinge en Langemark. Een medewerker van De Mandel zal je steeds vriendelijk te woord staan en een antwoord bieden op al je vragen.

De zitdag in Diksmuide, Staden en Lichtervelde wordt gecoördineerd door de huisvestingsdienst. Meer informatie kan u vinden in het gemeentehuis.

### ■ GEMEENTE WANNEER? WAAR?

#### Torhout

elke laatste dinsdag  
van de maand  
van 13.30 u. tot 15 u.

#### Stadhuis



#### Poperinge

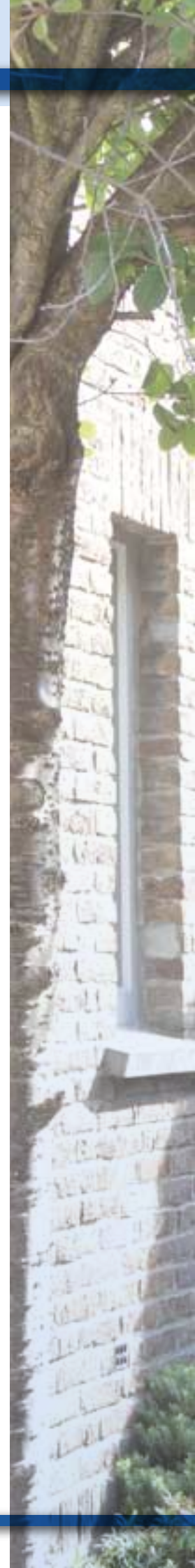
elke laatste vrijdag  
van de maand:

- van 14 u. tot 15 u.  
in het Sociaal huis,  
Veurnestraat 22
- van 15.15 u. tot 16 u.  
in de **Korenbloemweg 3**  
(Bellewijk)



#### Langemark

elke eerste woensdag  
van de maand  
van 15.15 u. tot 16.30 u.  
in het **gemeentehuis**,  
Kasteelstraat 1



## Vakantiedagen

De Mandel is collectief gesloten op onderstaande dagen. Op deze dagen is er een beperkte klantenservice voor noodgevallen. Bel naar 051 20 12 83 en beluister het antwoordapparaat tot het einde. Je zal een nummer te horen krijgen van de meldkamer die jou verder kan helpen.

### VAKANTIEDAGEN 2012

Woensdag 11 juli	Feestdag van de Vlaamse Gemeenschap
23 tot en met 27 juli	Collectief verlof
Woensdag 15 augustus	O.-L.-V.-Hemelvaart
Donderdag 1 november	Allerheiligen
Vrijdag 2 november	Allerzielen
Donderdag 15 november	Dag van de dynastie
Dinsdag 25 december	Kerstmis
Woensdag 26 december	Tweede kerstdag

### VAKANTIEDAGEN 2013

Dinsdag 1 januari	Nieuwjaarsdag
Woensdag 2 januari	Tweede Nieuwjaar
Maandag 1 april	Paasmaandag
Dinsdag 2 april	Paasdinsdag
Woensdag 1 mei	Dag van de arbeid
Donderdag 9 mei	O.-L.-H.-Hemelvaart
Maandag 20 mei	Pinkstermaandag
Dinsdag 21 mei	Pinksterdinsdag



## En de winnaar is...

Vorig jaar namen opnieuw heel wat mensen deel aan de prijsvraag. Sportievelingen, doe-het-zelvers, natuurliefhebbers en boekenwormen kunnen zich dit jaar uitleven in hun favoriete winkel. Ook de allerkleinsten zullen een prachtig dag beleven in Plopsaland.

### DECATHLON

- Huyghe S. uit Rumbeke
- Dhondt H. uit Poperinge
  - Huyghe R. uit Torhout
- Lannoye P. uit Diksmuide



- Rassalle A. uit Gits
- Vermeulen N. uit Zonnebeke
  - Francoy W. uit Ledegem
  - Cristobal J. uit Dadizele

### GAMMA

- Cappelle R. uit Roeselare
- Debaets R. uit Meulebeke
- Beauprez C. uit Poperinge
- Crombez T. uit Vlamertinge
  - Pysson D. uit Diksmuide

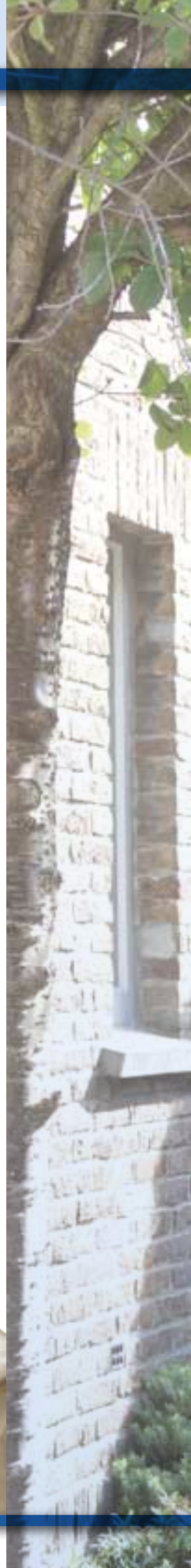
### Standaard Boekhandel

Je vindt er meer dan je zoekt

- Bekaert G. uit Roeselare
  - Rosez M. uit Dadizele
- Herrebout R. uit Moorslede
- De Laere N. uit Lichtervelde
  - Corneillie I. uit Roeselare



- Familie Deroo
- Familie Clarete



## Win een prijs

Wil je in 2013 ook kans maken op een leuke prijs? Vul dan onderstaand kruiswoordraadsel in. Als je alle vragen correct beantwoordt, vind je automatisch de familienaam van de werknemer die verantwoordelijk is voor de plaatsbeschrijvingen.

### HOE KAN IK WINNEN?

- Beantwoord alle vragen.
- Geef hieronder het woord dat we zoeken.
- Kruis in onderstaande lijst de prijs aan die het best bij jou past.
- Vul je naam en adres in.
- Knip deze pagina uit.
- Stuur deze pagina op naar:
  - De Mandel, dienst Tweezijdig, Botermarkt 30, 8800 Roeselare**
  - of na de verhuis (eind 2012)
  - De Mandel, dienst Tweezijdig, Groenestraat 224, 8800 Roeselare**

De prijzen (kruis aan welke prijs je wenst te ontvangen)

- Een cadeaubon van de doe-het-zelf keten Gamma ter waarde van € 30
- Een cadeaubon van het tuincentrum Floralux ter waarde van € 25
- Een cadeaubon van de Standaard Boekhandel ter waarde van € 30
- Een cadeaubon van de sportwinkel Decathlon ter waarde van € 30

NAAM EN VOORNAAM .....

STRAAT EN HUISNUMMER .....

GEMEENTE .....

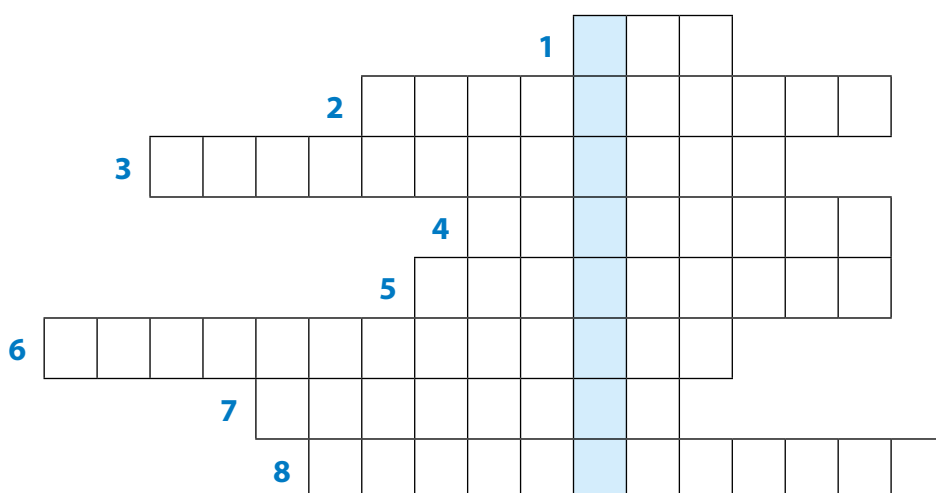
**VERTICAAL** (familienaam)

--	--	--	--	--	--	--	--	--



**HORIZONTAAL**

1. Als huurder kan je jouw huurwoning kopen. Hoeveel jaar moet je aan De Mandel huren, vooraleer je als zittende huurder de woning kan kopen?
2. Wie is verantwoordelijk voor de registratie van de technische klachten? (familienaam)
3. In welke straat zal het nieuwe kantoorgebouw van De Mandel gesitueerd zijn?
4. Op welke dag is het loket van De Mandel gesloten?
5. Bij de huurprijsberekening houden we rekening met de gezinssituatie. Als je een kind ten laste hebt dan heb je recht op een korting van ..... euro.
6. Hoe heet Vlaams minister van Wonen? (familienaam)
7. De meeste huurders tekenen hun huurcontract bij deze persoon van dienst Verhuring. (familienaam)
8. Deze organisatie verdedigt de belangen van de huurders. De bond geeft juridisch huuradvies aan alle private en sociale huurders. Hoe heet deze huurdersorganisatie?



## Huurders aan het woord

### ■ PARMENTIER ANNIE

#### Biezenhof in Roeselare

Annie woont met haar moeder Clementia in een rijwoning van De Mandel uit de jaren 70. Het is een typische groene tuinwijk, waarin heel wat woningen volgens hetzelfde patroon opgetrokken zijn. 33 jaar geleden trok Annie er als jonge vrouw met haar man als eerste huurder in de woning. Hun twee kinderen kenden een gelukkige kindertijd in de wijk. Al haar herinneringen liggen in deze woning en emotioneel is ze erg verbonden met de woning en de wijk. Momenteel huurt Annie de woning met haar moeder. Beide kunnen zich geen ander leven voorstellen dan het leven in het Biezenhof. Het is er rustig wonen en de woning is altijd van hen geweest. Het is als het ware hun eigen woning en zo wordt de woning ook onderhouden. In de loop van 2011 werden alle oude ketels vervangen in de wijk, zo kunnen ze genieten van een groter comfort in de woning. Hopelijk zal deze comfortverbetering zich ook uiten in hun energiefactuur.

Als er gevraagd wordt wat zij, als huurders, ervaren als minpunten in de woning, moeten moeder en dochter lang nadenken. Gezien ze al zo lang huurder zijn is het niet eenvoudig de woning op een objectieve manier te bekijken. Hun huidige woning zouden ze in geen geval willen ruilen voor een andere, maar een nieuw terras zou voor hen persoonlijk toch wel een hele verbetering zijn. Financieel kunnen zij het zich niet veroorloven om zelf een nieuw terras te voorzien, maar ze hopen dat De Mandel hen hiervoor een duwtje in de rug kan geven. Momenteel ligt het terras er helemaal verzakt bij en is het voor Clementia erg gevaarlijk om over het terras te wandelen.





## ■ VROMAN JOHAN EN BOSSUYT ROSE MARIE

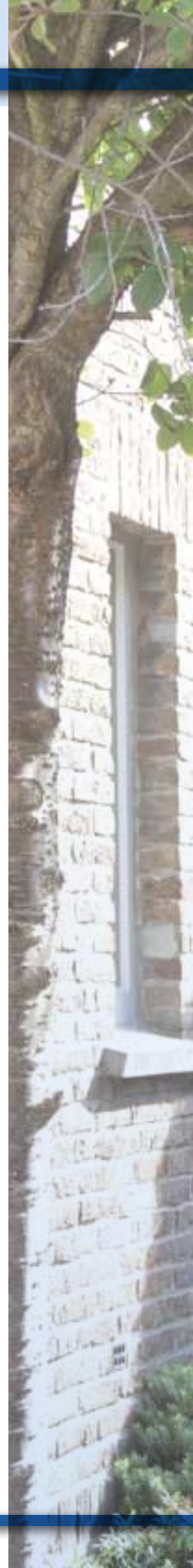
---

### Mandellaan in Meulebeke

30 jaar geleden zijn Johan en Rose Marie als jonggehuwden verhuisd met hun dochtertje naar de Mandellaan in Meulebeke. De ideale uitvalsbasis om hun kinderen er te laten opgroeien. Ondertussen hebben Johan en Rose Marie 3 volwassen kinderen en al enkele kleinkinderen. Als een echte Vlaamse huismoeder zet Rose Marie zich nog dagelijks in voor haar 2 volwassen zonen en de kleinkinderen.

19 jaar geleden heeft Johan een arbeidsongeval gehad, waardoor hij niet meer in staat was om te werken. Als je er achteraf aan denkt prijzen ze zich gelukkig met deze huurwoning. Natuurlijk hebben ze er wel aan gedacht om een woning te kopen, maar dit zou alleen maar geleid hebben tot grote financiële problemen. Nu zijn ze blij met de woning en de aangepaste huurprijs. Ook de grotere kosten aan de woning vallen ten laste van de bouwmaatschappij. In 2008 heeft De Mandel de woning voorzien van een nieuwe vloer. Rose Marie haalt er meteen de foto's van de werken bij. Het was drie weken op de tanden bijten en kamperen in de garage, maar het was zeker de moeite waard. In 2011 heeft De Mandel opnieuw geïnvesteerd, ditmaal in vloerisolatie op zolder. Wat de precieze besparing zal zijn in hun maandelijkse factuur weten ze nog niet, maar ze voelen wel al dat de warmte langer in de slaapkamers blijft hangen, wat op zich al een comfortverbetering is.

Over het algemeen zijn ze heel tevreden over hun woning, maar het moet toch gezegd zijn dat de woningen uit het jaar 1973 lawaaihinder in de hand werken. Gelukkig loopt het contact met de burens goed, maar in feite hoor je alles door de muren heen. Dat is echt een groot nadeel, maar na meer dan 30 jaar leer je daar wel mee leven.





*Rose Marie toont meteen alle foto's van de renovatie in de woning.*



## Huurprijsberekening 2012

In januari 2012 werd De Mandel overspoeld met telefoontjes van ontevreden huurders. Zij stelden namelijk vast dat de huurprijs van 2012 gestegen is. Dit is een gevolg van de nieuwe huurprijsberekening. De nieuwe berekening geeft ons inderdaad een gemiddelde stijging van de huurprijzen met 2,5 % ten opzichte van de berekening volgens het systeem van 2011.

### ■ VANWAAR KOMT DIE PLOTSE STIJGING NU?

---

Aan elke woning hangt een minimum- en maximumhuurprijs. De stijging van de huurprijs in 2012 is voor 30 % het gevolg van een verhoging van de minimale huurprijs. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan niet zomaar een minimale huurprijs bepalen. De minimumhuurprijs varieert steeds tussen € 111 en € 222. Dit wordt zo bepaald door de Vlaamse overheid.

Daarnaast moet een sociale huisvestingsmaatschappij rekening houden met  $1/55^{\text{ste}}$  van het inkomen. Ook dit kan zorgen voor een huurprijsstijging, want in 2011 deelden we het inkomen nog door 57.

### ■ DE HUURPRIJSBEREKENING IN 2012

---

In 2012 vertrekken we van een nieuwe formule om uw huurprijs te bepalen. Voor deze formule hebben we bepaalde gegevens nodig, nl.:

#### ■ Uw gezinsgegevens

##### ◆ Het inkomen

Voor de berekening moeten we weten hoeveel het totale gezinsinkomen van drie jaar geleden bedraagt. Dat inkomen moeten we indexeren.

##### ◆ Het aantal personen ten laste

De gezinskorting bedraagt € 17 per persoon ten laste. Minderjarige kinderen, gehandicapten,... worden beschouwd als 1 persoon ten laste.

#### ■ Gegevens van de woning

##### ◆ De minimumhuurprijs

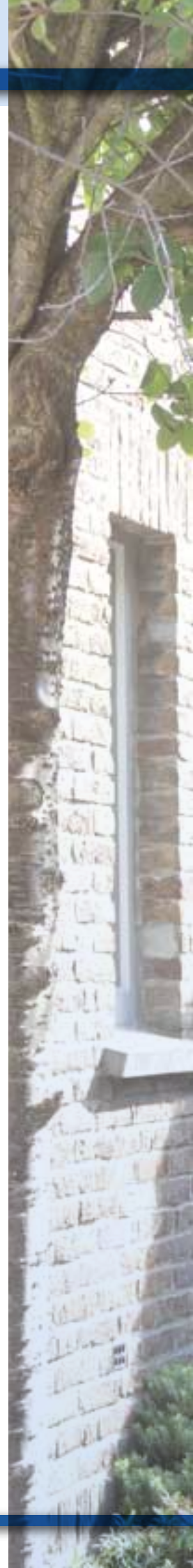
De minimumhuurprijs ligt vast tussen de € 111 en € 222. Een huurder kan nooit minder betalen dan de minimale huurprijs.

##### ◆ De basishuurprijs of de maximale huurprijs

Bij het ondertekenen van het huurcontract wordt de maximale huurprijs van de woning vastgelegd. De maximale huurprijs is vergelijkbaar met de prijs die je zou betalen op de private markt voor een gelijkaardige woning.

##### ◆ De patrimoniumkorting

Deze korting varieert tussen de € 0 en de € 128. Om de patrimoniumkorting te bepalen houden we rekening met de marktwaarde van de woning. Hoe hoger de huurprijs zou zijn op de private markt, hoe kleiner de patrimoniumkorting voor een bepaalde woning.



#### ◆ De huurlasten

Dit zijn sommen die je als huurder betaalt naast de reële huurprijs als vergoeding voor de levering van goederen en diensten. Op deze sommen krijg je als huurder van De Mandel geen sociale korting. Het gaat hier bijvoorbeeld om de kosten voor het onderhoud van de brandverzekering, het poetsen van de gemeenschappelijke delen in een appartement,...

## ■ DE BEREKENING

Om uw huurprijs te berekenen vertrekken we van uw inkomen. Het geïndexeerde gezamenlijk gezinsinkomen delen we door 55. Van dit resultaat trekken we nog de patrimoniumkorting en de gezinskorting af.

We krijgen dus:

$$1/55 \text{ van uw inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting} = \text{aangepaste huur.}$$

De aangepaste huur wordt beperkt door een minimale en een maximale huurprijs.

Bovenop de aangepaste huurprijs komen nog de huurlasten.

Op de website van De Mandel kan u de gegevens terugvinden voor elke woning afzonderlijk; nl. op [www.demandel.be](http://www.demandel.be) onder huurwoningen. Daar staan de minimale huurprijs, de maximale huurprijs, de huurlasten en de patrimoniumkorting correct vermeld. Met deze gegevens kan u zelf uw huurprijs uitrekenen aan de hand van bovenvermelde formule.



## Betalen van de huur en wat als dit niet (op tijd) gebeurt?

### ■ ELKE HUURDER MOET DE HUUR VOOR DE TIENDE VAN DE MAAND BETALEN

---

Bij niet-betaling krijgt elke huurder de twaalfde dag van de maand een eerste herinnering. Daarna heb je als huurder vijf dagen de tijd om de huur alsnog te betalen.

Als je opnieuw niet betaalt, dan krijg je de twintigste dag van de maand een aangetekende ingebrekestelling. De Mandel rekent hiervoor € 12,50 kosten aan. Je moet de achterstallige huur onmiddellijk betalen.

### ■ WAT DOET DE MANDEL BIJ NIET-BETALING?

---

Als huurder kan je zelf het initiatief nemen om een afbetalingsplan bij De Mandel aan te vragen. De achterstallige huur moet dan op korte termijn ingehaald worden in maandelijkse schijven. Als het afbetalingsplan niet stipt gevolgd wordt, dan gaat het dossier onmiddellijk door naar een advocaat.

De Mandel kan beslissen om het dossier ook meteen aan haar advocaat door te geven. De advocaat start een procedure op voor het vredegerecht. De vrederechter zal de huurder vragen aanwezig te zijn op de zitting. Op deze zitting kan de huurder een voorstel doen voor een afbetaling, waarna de vrederechter een beslissing neemt.

Als de vrederechter beslist dat de huurovereenkomst ontbonden wordt, dan volgt De Mandel deze beslissing altijd. De huurder zal de woning moeten verlaten. Gebeurt dit niet vrijwillig, dan zal de deurwaarder de huurder uit de woning zetten.

**Tip: Betaal op tijd en wees gerust, want een woning hebben is een must!**

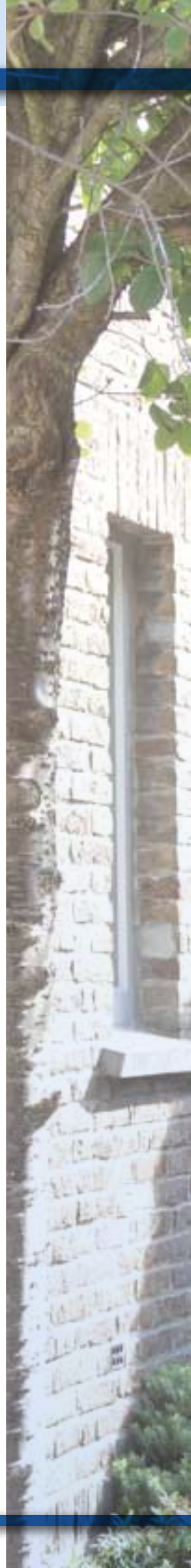
Als je vragen hebt over achterstal of over het afbetalingsplan, dan kan je steeds contact opnemen met de dienst Verhuring en Verkoop:

#### **Ineke Perdu**

Huuradministratie, betalingen huur, sociale leningen

Telefoon: 051 26 27 92

E-mail: [ineke.perdu@demandel.be](mailto:ineke.perdu@demandel.be)



## Tweezijdig op stap!

Huurders hebben vanuit hun positie zicht op wat De Mandel kan doen om de werking te verbeteren. Iedereen kent echter zijn eigen leefomgeving erg goed en weet wat de pijnpunten zijn van de wijk of het gebouw. Voor de leden van de huurdersadviesraad is het belangrijk dat ze over de grenzen kunnen kijken van hun eigen leefomgeving. Het patrimonium van De Mandel is namelijk enorm uitgestrekt, waardoor het moeilijker is om een zicht te krijgen op werkingen in andere gemeenten, wijken of appartementsgebouwen. Binnen de werking van de huurdersadviesraad streven we er naar om de discussies te kaderen in het welzijn van alle bewoners. Door kennis te maken met andere werkingen, woonwijken en gebouwen hopen we de werking binnen de huurdersadviesraad nog efficiënter te maken.

Op maandag 19 september maakte de huurdersadviesraad kennis met 3 totaal verschillende werkingen binnen het domein van De Mandel, nl.:

### ■ VZW SINT-LUTGARD-RODENBACHWIJK IN ROESELARE

Een actief wijkcomité zet zich in voor de 1000 woningen binnen het domein St-Lutgard-Rodenbachwijk. Hier spreken we over een daadwerkelijk gemengde wijk met sociale huur- en koopwoningen, maar ook residentiële woningen. Het is niet altijd evident om de verschillende bewoners samen te krijgen, maar door diverse activiteiten te organiseren krijgt het wijkcomité iedereen op de been.

*Het wijkcomité heet de huurdersadviesraad welkom in 't schuurke. Het buurthuisje waar wekelijks heel wat activiteiten plaatsvinden voor bewoners uit de Rodenbachwijk.*





*In een rondleiding door de wijk geeft het wijkcomité aan wat de positieve en de negatieve punten zijn. Het openbaar groen in de wijk wordt erg naar waarde geschat.*

*De Mandel renoveert er woningen in verschillende fases. De leegstand bezorgt omwonenden heel wat hinder. Dergelijke problemen proberen we vanuit De Mandel zo goed mogelijk op te volgen.*



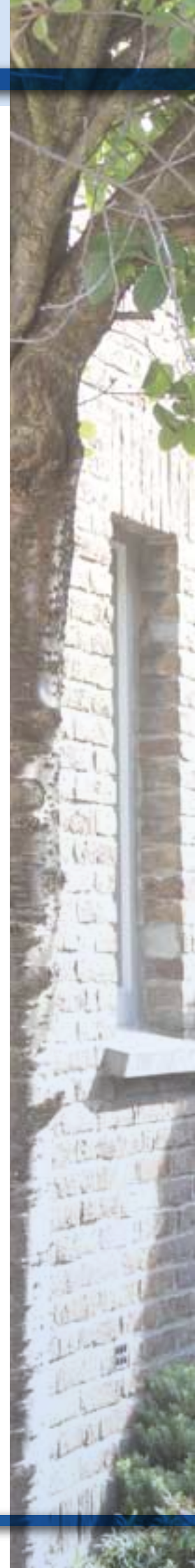
## ■ DE BEWONERS VAN RESIDENTIE 'DE OUDE KLINIEK' IN POPERINGE

Enkele actieve bewoners stellen hun 'oude kliniek' voor. Aan de hand van foto's tonen ze hoe het



gebouw er vroeger uitzag als kliniek en wat De Mandel er vandaag van gemaakt heeft. De oude kliniek telt 41 moderne appartementen dichtbij het centrum van Poperinge.

*De oude kliniek anno 1950<sup>1</sup>*





*De oude kliniek  
anno 2012*



*Kamer in de oude kliniek  
anno 1950<sup>1</sup>*



*Bezoek aan leeg  
appartement.*

(1) Beeldmateriaal te vinden op [www.westhoekverbeeldt.be](http://www.westhoekverbeeldt.be)



## ■ HET PROJECT BUURTDIENSTEN BELLEWIJK IN POPERINGE

Sinds 2002 vormt het buurthuis een aanspreekpunt voor alle bewoners. De Mandel houdt er maandelijks een zitdag, zodat bewoners van de wijk niet helemaal naar Roeselare moeten komen met hun vragen. Vanuit en in het buurthuis worden sociale en culturele activiteiten aangeboden om de dynamiek in de wijk te stimuleren. De wijk zelf kenmerkt zich door het vele openbare groen, wat veel onderhoud met zich meebrengt. De organisatie van het groenonderhoud wordt tevens gedragen door de buurtdiensten. Ook bewoners zelf dragen hun 'groene' steentje bij:



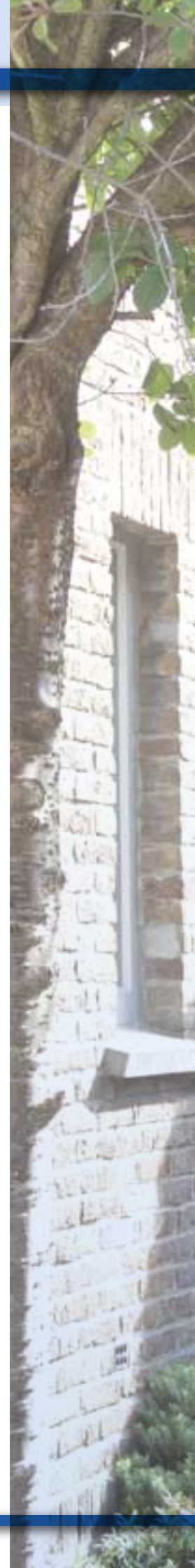
*Wijkbewoners kweken groenten in volkstuintjes. Deze volkstuintjes moeten echter wijken voor een nieuw project van De Mandel.*

*Geadopteerde kippen vertoeven in een gemeenschappelijke kippenren.*



*De jeugd kan er terecht op een grasplein.*

Meer info over de wijk kan je vinden op [www.bloggen.be/bellewijk](http://www.bloggen.be/bellewijk).



## Krijgen buitenlanders voorrang?

Woensdag 9 november 2011 verscheen in De Standaard een artikel met de titel **“Kwart van sociale woningen naar buitenlanders”**. Een onderwerp dat ook bij De Mandel heel wat stof doet opwaaien. Bij de toewijzing aan kandidaat-huurders kan De Mandel geen rekening houden met de afkomst van de huurders. Om recht te hebben op een sociale woning moet iemand in het bevolkings- of vreemdelingenregister staan. Daarnaast moeten kandidaat-huurders bereid zijn om Nederlands te leren. Bovendien krijgen aanvragers, die drie van de zes voorgaande jaren in de gemeente woonden, voorrang.

Het is een feit dat toewijzingen aan vreemdelingen de laatste jaren toegenomen is. Voor de lokale bevolking en zelfs voor eigen huurders is de perceptie evenwel anders. Velen menen dat De Mandel disproportioneel veel woningen ter beschikking stelt van vreemdelingen, dat De Mandel zelfs een voorkeursbehandeling ten gunste van vreemdelingen zou voeren. Nu de verscheidenheid van culturen in alle domeinen steeds duidelijker wordt, valt het op dat de weerstand hiertegen ook aanscherpt. Het is duidelijk dat De Mandel geen voorkeursbehandeling verleent noch op basis van nationaliteit noch op basis van etnische afkomst. De Mandel heeft evident geen inspraak in of bevoegdheid over het immigratie- en naturalisatiebeleid dat in België gevoerd wordt.

In de beeldvorming spreekt de bevolking vaak over ‘vreemdelingen’ terwijl het dikwijls gaat over allochtone Belgen, die weliswaar Nederlandstalig zijn. Over de toewijzing aan niet-Belgen volgens land van herkomst houdt De Mandel statistieken bij. In 2011 tekenden 462 kandidaat-huurders een huurovereenkomst bij De Mandel, waarvan 62 getekend door niet-Belgen. Dat komt neer op 13,4 % van de toewijzingen in 2011.



*Velen menen dat De Mandel disproportioneel veel woningen ter beschikking stelt van vreemdelingen, dat De Mandel zelfs een voorkeursbehandeling ten gunste van vreemdelingen zou voeren.*

## Bouwen en renoveren bij De Mandel

### ■ DE MANDEL, HOOGSTE BOUWPRODUCTIE IN VLAANDEREN: EEN ZEGEN?

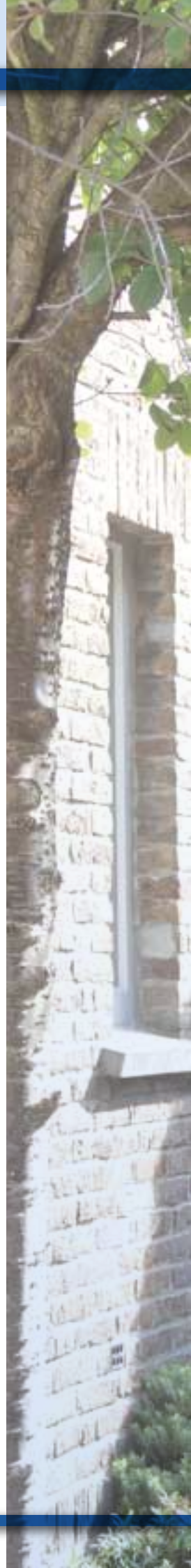
De laatste drie jaar bouwde geen enkele sociale huisvestingsmaatschappij zoveel sociale woningen als De Mandel. Met een gemiddelde van 201 nieuwe huurwoningen per jaar over de laatste drie jaar, scoort De Mandel 128 % meer dan de Volkshaard, de bouwmaatschappij met de tweede hoogste bouwproductie. Ook in 2012 valt nog een grote bouwactiviteit te beleven. Daarna dreigt echter het bouwtempo dermate te vertragen zodat de activiteit mogelijks gehalveerd wordt. Hiervoor zijn vele redenen:

- Een groot deel van de beschikbare gronden is opgebruikt.
- Het budget 2012 voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur is ontoereikend.
- De administratieve rompslomp om een bouwproject goedgekeurd te krijgen blijkt alsmear ingewikkelder.
- De bouw van nieuwe sociale woningen is verlieslatend.

De Mandel was er zich altijd van bewust dat de bouw van nieuwe sociale woningen verlieslatend zou zijn, maar De Mandel was er ook van overtuigd dat dit verlies met overheidssubsidie gecompenseerd zou worden. De huidige economische crisis zorgt echter voor financiële onzekerheid. Vanuit De Mandel begint men te twijfelen aan de betrouwbaarheid van de Vlaamse overheid op het gebied van subsidies. Als De Mandel zelf haar verliezen moet financieren, dan zou dit in de toekomst een onhoudbare situatie worden.



*Langemark – gezinswoningen in de Papaverweg : eerste bewoning december 2010*





*Ardoorie – appartementen in de Eekhoutstraat: eerste bewoning augustus 2011*

## ■ EN WAT MET DE HUIDIGE WONINGEN DIE AAN RENOVATIE TOE ZIJN?

De Vlaamse Regering heeft als strategische doelstelling bepaald dat Vlaanderen in 2020 geen energieverslindende woningen meer mag hebben. Dat moet gebeuren door drie maatregelen:

- Alle daken isoleren;
- Enkel glas vervangen door isolerend glas;
- Verouderde verwarmingsketels uit de woningen bannen.

De Mandel beschikt over een verouderd patrimonium met heel wat woningen uit de jaren 1970 en 1980. De meeste van deze woningen beantwoorden niet aan de drie bovenvernoemde criteria. Vanuit de dienst gebouwenbeheer maakte men een planning op om de woningen systematisch te renoveren. In maart 2012 kwam echter het onheilspellende bericht van de Vlaamse overheid dat er onvoldoende budgetten zijn om alle aangemelde renovatieprojecten te financieren. Dit wil zeggen dat er grote onzekerheid bestaat over het huidige renovatieprogramma van De Mandel. Minister Freya Vandenbossche kondigde nog aan dat indien een renovatieproject niet gefinancierd wordt door de Vlaamse overheid, de bouwmaatschappij het project met eigen middelen kan financieren.

Voor De Mandel en voor vele andere bouwmaatschappijen in Vlaanderen is een financiering op basis van eigen middelen slechts mogelijk in zeer beperkte mate. De kostprijs van de investering moet gedragen worden door de SHM, terwijl de baten bij de huurders terechtkomen. Terugverdieneffecten zijn een belangrijke stimulans bij eigenaars-bewoners, maar niet bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Vanuit de Vlaamse regering wordt druk gezet om de woningen te

renoveren en om meerdere kwaliteitsvolle sociale huurwoningen te bouwen, maar de huurinkomsten dekken maar de helft van de leningskost. De vraag wie de tekorten zal moeten dragen en hoe dat zal gebeuren dringt zich op.

## ■ RENOVATIE IN ZONNEBEKE - EFRO, WAT?

Vlaanderen ontvangt van de Europese Unie financiële ondersteuning voor bepaalde projecten, één van die projecten loopt momenteel bij De Mandel. Voor de renovatie van 50 woningen krijgt De Mandel EFRO-subsidies. Met deze subsidies zullen de bewoners van het Boudewijnpark hun energiefactuur dit jaar aanzienlijk zien dalen. De Mandel kan hier namelijk met de financiële steun van EFRO energie-efficiënte renovatiewerken uitvoeren. Het gaat hier concreet om:

- Het plaatsen van een centrale verwarming met condenserende gasketel,
- Het plaatsen van luchtdicht uitgevoerd schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing,
- En het isoleren van de dakconstructie.

Deze werken worden eind 2012 afgerond. Met het EFRO-project kunnen we een klein aandeel van de te renoveren woningen energie-efficiënt maken om te voldoen aan de eisen van Vlaanderen, maar er zullen extra middelen nodig zijn om het volledige patrimonium van De Mandel aan te pakken.



*Boudewijnpark te Zonnebeke – wijk uit de jaren 1970-1980.*



EFRO staat voor Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling.

## De Mandel verhuist!

Voor het personeel van De Mandel staat het jaar 2012 in het teken van de verhuis naar de Groenestraat. Deze verhuisbeweging zal niet alleen een grote aanpassing zijn voor het personeel van De Mandel, maar ook voor de bezoekers. Het kantoor van De Mandel zal namelijk niet meer gevestigd zijn in het hartje van Roeselare, maar wel in de Groenestraat.

In het najaar van 2012 kunnen wij alle huurders, kandidaat-huurders, architecten,... ontvangen in een gloednieuw gebouw in de Groenestraat 224 in Roeselare. Wij willen u in het nieuwe kantoorgebouw een betere dienstverlening verschaffen door een ontvangst in een klantvriendelijker onthaal en door een snellere doorverwijzing naar de juiste dienst.

### Termijn:

In het najaar van 2012 verhuist De Mandel naar de Groenestraat 224 in Roeselare.



**Bereikbaarheid:****Met de wagen**

Het nieuwe kantoor is gemakkelijk bereikbaar met de wagen vanaf de Rijksweg. Op de hoek van de Rijksweg en de Groenestraat bevindt zich tevens de sportwinkel Decathlon.

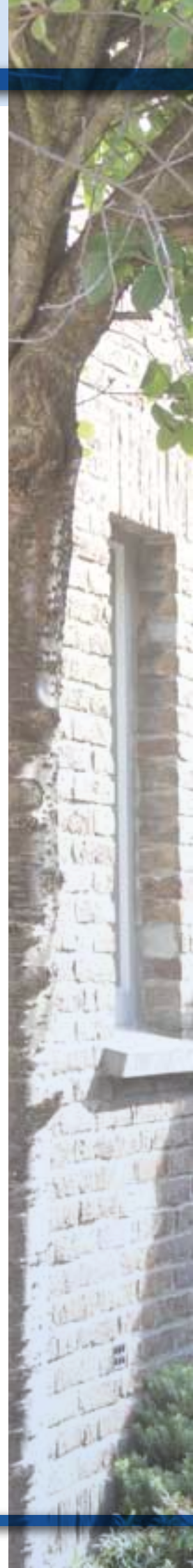
**Met het openbaar vervoer**

Vanaf het station in Roeselare kan je een rechtstreekse bus nemen richting Nieuw kerkhof (bus 5). Op 100 meter van het kantoor in de Groenestraat is een bushalte.

**Verdere communicatie:**

De Mandel zal haar uiterste best doen om alle huurders en kandidaat-huurders te bereiken met de nodige communicatie rond de verhuis.

Wij blijven telefonisch bereikbaar op het nummer 051 20 12 83.



## Een noodgeval, hoe bereikbaar is De Mandel?

De huurdersadviesraad geeft een structurele stem aan alle huurders van De Mandel. In het kader van het adviesrecht stelde de huurdersadviesraad in 2009 voor om ook bereikbaar te zijn buiten de gewone kantooruren. De raad van bestuur zag het nut in van een extra dienstverlening naar de huurders toe in noodgevallen en keurde het advies in 2009 goed.

### ■ WAT MOET JE DOEN IN EEN NOODGEVAL?

Als er een dringende herstelling uitgevoerd moet worden en deze herstelling valt ten laste van De Mandel dan is De Mandel bereikbaar op het nummer 051 20 12 83. Je krijgt een boodschap te horen die je zal begeleiden. Als het daadwerkelijk om een noodgeval gaat dan kan je bellen naar de meldkamer. Beluister het antwoordapparaat en je krijgt het telefoonnummer te horen van de meldkamer.

#### Let op!

Ga altijd na of de melding van jouw dringende herstelling niet kan wachten tot de volgende dag of tot na het weekend. Het permanentiesysteem via een meldkamer vormt namelijk een extra kost voor De Mandel en kan enkel in stand gehouden worden als er geen sprake is van misbruik. Bij misbruik kan De Mandel de kosten doorrekenen aan de huurders.

**IN GEVAL VAN NOOD - BEL 051 20 12 83!**





## ■ Stopzetting onderhoudscontract verwarmingsinstallatie

In april 2012 liepen de onderhoudscontracten met de firma's Six, Dalkia, Lieven Deneckere en Cofely ten einde. De onderhoudsfirma kwam sinds 2009 bij u langs voor het onderhoud en de herstellingen van de verwarmingsinstallatie en het warmwatertoestel in uw woning.

### ■ WIE CONTACTEER IK BIJ PROBLEMEN AAN MIJN CV-KETEL IN 2012?

Om de dienstverlening toch te verzekeren tussen mei 2012 en december 2012 zal de technische dienst alle problemen met de CV-installatie zelf verwerken. Bij problemen aan de verwarmingsinstallatie kan u contact opnemen met De Mandel op het nummer **051 20 12 83**. Uw klachten kunnen ook per mail gemeld worden op het e-mailadres [herstellingen@demandel.be](mailto:herstellingen@demandel.be).

Tussen mei 2012 en december 2012 moet geen onderhoud aan uw verwarmingsinstallatie gebeuren. De Vlaamse overheid verplicht het onderhoud slechts tweejaarlijks.

### ■ WIE ZAL HET ONDERHOUD OP ZICH NEMEN IN 2013?

De raad van bestuur besliste reeds om vanaf januari 2013 een nieuw onderhoudscontract af te sluiten met een onderhoudsfirma voor het onderhoud en de herstellingen van de verwarmingsinstallatie en het warmwatertoestel van uw woning. Het onderhoudscontract heeft namelijk veel voordelen voor de huurder zelf. Zo motiveerde de huurdersadviesraad ook om opnieuw een soortgelijk onderhoudscontract af te sluiten.

Eind 2012 krijgen alle huurders nog een extra folder met de nodige uitleg en met verwijzing naar de onderhoudsfirma. Voor verdere vragen rond het onderhoud op het verwarmingstoestel kan u steeds terecht bij De Mandel op het nummer **051 20 12 83**.



In de regel voert De Mandel (of de door De Mandel aangestelde firma) de herstellingswerken van de centrale verwarmingstoestellen en warmwatertoestellen uit, ook al zijn deze ten laste van de huurder, tenzij de huurder zich daar uitdrukkelijk tegen verzet.

Deze herstellingskosten worden doorgerekend via de huurlasten. Deze werkwijze blijft behouden voor de onderhoudscontracten vanaf 2013.



## Schotelantennes – prima, maar niet overal!

Als je veel zenders wil ontvangen, dan wil je misschien een schotelantenne plaatsen. Van De Mandel mag die schotelantenne er best komen, maar niet overal!

In het huurcontract staat dat je geen veranderingswerken mag uitvoeren zonder schriftelijke toestemming van De Mandel. Het plaatsen van een schotelantenne is ook een verandering aan de woning. Daarom wil De Mandel het weten als je van plan bent een schotelantenne te plaatsen.

### LET OP!

Informeer bij je gemeente vooraleer je een schotelantenne plaatst. In bepaalde gemeenten, zoals in Roeselare, moet je een stedenbouwkundige vergunning aanvragen.

## ■ SPELREGELS BIJ DE MANDEL

---

### Eerst vragen:

Als je de antenne monteert op de toegestane plaats dan krijg je groen licht van De Mandel.

### Wat mag wel?

- De schotelantenne is niet bevestigd aan het gehuurde goed (dak, gevel,...), maar staat in de tuin of op het terras.
- Het bovenste punt van de schotelantenne is maximaal 1.50 m hoog.
- De buurt ondervindt geen hinder van de schotelantenne.
- De schotelantenne heeft een maximale diameter van 80cm.

### Wat met de kabels?

Werk de antennekabels zoveel mogelijk weg achter de dakgoot.

De kabels mogen niet door ramen, deuren en kozijnen naar binnen gevoerd worden, maar moeten door middel van een mantelbuis door de spouwmuur gevoerd worden.

TIP! Een plat stukje coax kabel is zeer geschikt om uw satellietkabel onder een deur of raam naar binnen te laten komen.

### Slecht geplaatst!

Als de plaatsing van de antenne een lekkage veroorzaakt, komen de reparatiekosten voor rekening van de bewoner.

Bij doorboring van ramen of deuren kan De Mandel u kosten aanrekenen die oplopen tot € 2000.

### Hoe formuleer ik een aanvraag?

Stuur een schriftelijke aanvraag naar De Mandel t.a.v. dienst gebouwenbeheer.

- Geef een nauwkeurige beschrijving.  
Vermeld de afmetingen, het soort toestel en het merk en type.
- Geef aan waar het toestel komt.
- Voeg, indien mogelijk, een plan en een technische folder bij.

De Mandel zal jouw aanvraag onderzoeken en positief of negatief evalueren.

## Handig om te weten

### ELK VERMOEDEN VAN GEWELD TELT - BEL 1712

Dit meldpunt is er sinds 13 maart 2012 voor iedereen die met geweld of misbruik te maken krijgt, in welke vorm en op welke leeftijd dan ook. Het meldpunt is vlot bereikbaar op werkdagen van 9 u. tot 17 u. op het gratis nummer 1712. Oproepen naar 1712 verschijnen niet op de telefoonrekening. Meer info: [www.1712.be](http://www.1712.be)

~~~~~

**ELK VERMOEDEN VAN GEWELD TELT**

**BEL 1712** ELKE WERKDAG  
VAN 9 TOT 17 UUR  
DISCREET & GRATIS

~~~~~



De informatie- en sensibiliseringscampagne van het Vlaams ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

## ■ WAT DOE IK ALS IK EEN SLEUTEL KWIJT BEN?



Bij het begin van de verhuring beschikt elke huurder over minstens 1 sleutel die toegang verleent tot de woning. Wij raden aan om steeds over een reservesleutel te beschikken, zodat je bij verlies nog over een sleutel beschikt.

Appartementsbewoners komen best langs op het bureel om een sleutel te laten bijmaken. Voor sommige appartementsgebouwen heb je namelijk een sleutelkaart nodig om de sleutel te laten bijmaken.

Als je jezelf hebt buitengesloten dan moet je zelf het initiatief nemen om een slotenmaker te contacteren die je terug toegang kan verlenen tot de woning. Deze kosten vallen volledig ten laste van de huurder, De Mandel komt hierin niet tussen.

## ■ HOE ONDERHOUD IK MIJN REGENPUT?

Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de regenwaterput. Op regelmatige basis moet je de regenwaterput leegmaken en het bezonken slib op de bodem verwijderen.

Als je de regenput zelf reinigt, is enige voorzichtigheid geboden. In de put is meestal weinig zuurstof aanwezig, waardoor het gevaar voor zuurstoftekort reëel is als je erin afdaalt. Vooraleer je de werken aanvangt, laat je de put best enkele uren open zodat de ontbindingsgassen kunnen ontsnappen. Reinig de waterput nooit alleen, maar zorg steeds dat er iemand direct in de buurt is die hulp kan bieden.

## ■ MIJN RADIATOR WORDT NIET MEER WARM!

Wordt slechts een gedeelte van de radiator warm of maakt de radiator vervelende, tikkende geluiden. Deze vervelende geluiden kan je veelal voorkomen door de radiator te ontluchten.

Je ontluicht best alle radiatoren in jouw woning, beginnend met de laagst gelegen radiator. Draai met een sleuteltje het ontluchtingskraantje voorzichtig open. De lucht zal ontsnappen en zodra er water uit het kraantje komt, kan u het kraantje terug dichtdraaien.

Weet je niet waar het ontluchtingskraantje zit of krijg je het kraantje niet open? Vraag eens na bij één van jouw burens, zij beschikken veelal over dezelfde radiator en kunnen misschien helpen.



## Exclusief interview met directeur Brecht Vermeulen

Voor iedereen kwam het vertrek van directeur Brecht Vermeulen uit De Mandel als een donderslag bij heldere hemel. Een reden te meer voor de huurders om een babbel te slaan met de directeur. De vraag die op ieders lippen brandt: 'Waarom?' komt in onderstaand interview uitvoerig aan bod.

Erna en Annick kregen het privilege om Brecht Vermeulen nog te ontmoeten als directeur van De Mandel. Met de twee praatgrage dames verliep het contact meteen hartelijk en erg vlot.

**Annick:** Vooraleer we de hamvraag stellen, willen we graag weten hoe je terecht gekomen bent in De Mandel. Je lijkt al een eeuwigheid te werken bij De Mandel, maar toch zie je er nog zo jong uit. Wanneer werd je voor het eerst tewerkgesteld bij De Mandel?

**Directeur Brecht Vermeulen:** In augustus 1992 was mijn vader al ziek en was ik net mijn studies aan het afronden. Dit was de periode waarin ik voor het eerst kleine taakjes uitvoerde voor De Mandel. Ik was er bijvoorbeeld om bestuurders te voeren naar notarissen. In september had ik mijn diploma in de hand en kon ik starten als volwaardige werknemer bij De Mandel. Toen al was mijn vader erg ziek en dus ook niet meer zo vaak aanwezig op het bureel. Ik sprong bij waar nodig, maar ik was nog geen directeur.

**Annick:** Wanneer ben je dan wel officieel aangesteld als directeur binnen De Mandel?

**Directeur Brecht Vermeulen:** In oktober 1993 is mijn vader overleden na een aanslepende ziekte. Ik had dus de kans gekregen om meer dan een jaar aan de zijde van mijn vader te werken. Hoewel hij dat laatste jaar erg ziek was, bleef hij zijn verantwoordelijkheid ten opzichte van De Mandel erg trouw. Op elk moment dat hij aan de betere hand was, bracht hij mij zijn kennis bij. Dit was erg vaak na kantooruren, in het weekend of tijdens vakantiedagen, hoewel de tijd samen nog beperkt was, heeft hij me erg veel geleerd. Uiteindelijk stelde men mij per 1 december officieel aan als directeur van sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel.

**Erna:** Heb je ook de ziekte geërfd van je vader om werk en privé niet zo nauw te scheiden of valt dit beter mee bij jou thuis?

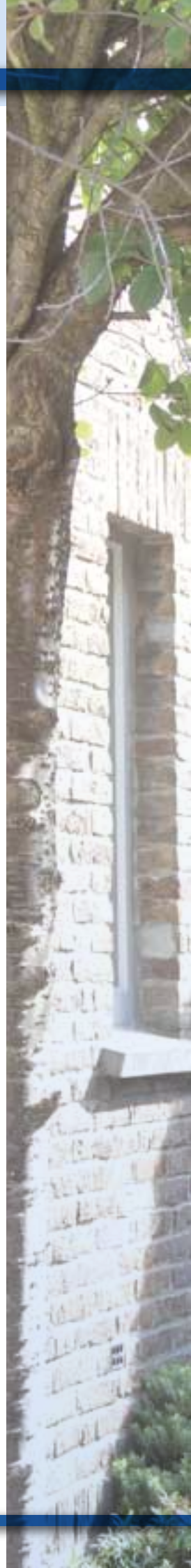
**Directeur Brecht Vermeulen:** Ik probeer werk en privé zoveel mogelijk te scheiden, maar het is wel zo dat ik vaak na kantooruren aanwezig ben op officiële plechtigheden, infomomenten, ... in de hoedanigheid van directeur.

**Erna:** Vandaar dat iedereen je ook kent als directeur van De Mandel?

**Directeur Brecht Vermeulen:** Dat klopt. Ik heb altijd enorm veel belang gehecht aan het netwerk rondom mij. Toen ik pas directeur was van De Mandel wilde ik in eerste instantie veel leren van andere sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Iedereen kende mij al als zoon van directeur Vermeulen en van dit opgebouwde netwerk door mijn vader heb ik gebruik gemaakt. In de beginjaren van mijn directeurschap heb ik mijn licht opgestoken bij andere bouwmaatschappijen. Aan de hand van deze kennis kon ik bepaalde visies uitbouwen.

**Annick:** Wat waren deze visies dan precies? Hoe kijk je terug op de uitdagingen binnen De Mandel?

**Directeur Brecht Vermeulen:** De kennis die ik opgedaan had in andere bouwmaatschappijen heb ik teruggekoppeld naar De Mandel. Door het goede uit de verschillende bouwmaatschappijen te



combineren en in uitvoering te brengen in de eigen huisvestingsmaatschappij kreeg De Mandel aanzien in Vlaanderen. Meer nog, vandaag is De Mandel gegroeid en heeft ze een voorbeeldfunctie gekregen voor andere bouwmaatschappijen. Het begon allemaal natuurlijk zeer kleinschalig met de aanwerving van een toezichter, een IT-specialist, ... De Mandel is gegroeid door de jaren heen, niet geleidelijk, maar wel spectaculair op alle gebieden. De rollen zijn nu omgekeerd. Twintig jaar geleden keken wij op naar andere maatschappijen, nu komen de huisvestingsmaatschappijen naar De Mandel met hun vragen. Het is echter wel zo dat we niet op alle vlak koploper zijn, maar wel algemeen gezien. De zonnige kempen bijvoorbeeld is top in België, Nederland en Luxemburg wat betreft energiezuinige projecten. De Mandel kan dit zeker ook meenemen, maar het is aan de volgende directeur om dit eventueel op te nemen in het beleid.



*Een hartelijke ontmoeting met de directeur.*

**Annick:** *Kan je kort omschrijven hoe De Mandel geëvolueerd is de laatste 20 jaar?*

**Directeur Brecht Vermeulen:** Ik ben er vooral trots op dat De Mandel geen uitbinker is op één bepaald vlak, maar wel een fenomenale evolutie heeft meegemaakt op alle vlakken. Deze Roeselaarse bouwmaatschappij is gegroeid van bouwer tot grootste bouwer van Vlaanderen. De Mandel is koploper wat huurdersparticipatie betreft, wat de financiële planning betreft,... Ook het communicatiebeleid in De Mandel is op zo'n manier gegroeid dat we een voorbeeld zijn in Vlaanderen. Het ZieZo-boekje is een mooi voorbeeld hiervan. In 2002 zijn we hieraan gestart met een heel voortraject en vandaag beschikken andere huisvestingsmaatschappijen over een gelijkaardige brochure naar het voorbeeld van De Mandel.

**Annick:** *In september 2012 zou je 20 jaar bij De Mandel werken, in december 2013 zou je 20 jaar directeur zijn van bouwmaatschappij De Mandel. Een verjaardag om fier op te zijn, maar toch heb je de knoop doorgemaakt om De Mandel te verlaten?*

**Directeur Brecht Vermeulen:** In mijn functie als directeur heb ik erg veel uitdagingen tot een goed

einde gebracht. Vandaag is de reglementering echter erg bekripend, waardoor ik het gevoel krijg niet meer creatief om te kunnen gaan met mijn job.

Dat is natuurlijk niet de enige reden om mijn carrière een nieuwe wending te geven. Momenteel ben ik 43 jaar, ik heb dus ongeveer de helft van mijn actieve loopbaan bereikt en dat zet een mens wel eens aan het denken. Lachend noem ik deze ommezwaai ook wel eens het gevolg van een 'beschaafde midlifecrisis'. Eerder had ik aanbiedingen voor andere functies resoluut afgewezen, maar in de zomer van 2011 belde een headhunt-kantoor mij op met de vraag of ik interesse had in een bepaalde functie. Voor het eerst bedacht ik dat luisteren naar de jobinhoud geen kwaad kon. Uiteindelijk heb je dan nog geen verplichtingen. Zo kwam ik in contact met de eigenaars van Durabrick. Al tijdens het eerste gesprek voelde ik aan dat deze mensen een bepaalde visie hadden waarin ik me kon vinden.

Het is natuurlijk geen beslissing die je zomaar neemt, maar na de voor- en nadelen tegenover elkaar geplaatst te hebben wilde ik deze nieuwe uitdaging wel aangaan. Misschien is het ook uit schrik om binnen een aantal jaren vastgeroest te raken in mijn huidige functie als directeur en dat zal ik nu in elk geval vermijden.

**Erna:** *Wat zei je moeder van je beslissing?*

**Directeur Brecht Vermeulen:** Het klopt dat ik de mening van mijn moeder erg naar waarde schat. Daarom heb ik mijn moeder en mijn echtgenote al in het begin om hun raad gevraagd, nog voor ik een definitieve keuze had gemaakt. Op het eerste moment was mijn moeder natuurlijk niet erg gelukkig met mijn keuze om dan toch maar te vertrekken bij De Mandel. Zij ziet De Mandel een beetje als het levenswerk van haar overleden echtgenoot en haar zoon. Bovendien reageerde ze ook als moeder erg bezorgd. Waar zal haar zoon terecht komen? Wie of wat is Durabrick? Is het dan zo slecht in De Mandel? Het is de normaalste zaak in de wereld om als moeder te kiezen voor het bekende, het zekere, maar als niemand kiest voor het onbekende dan zou de wereld er op vandaag helemaal anders uitzien.

**Erna:** *Ik heb wel eens horen zeggen dat je je ontslag hebt gegeven als directeur, omwille van je politieke carrière.*

**Directeur Brecht Vermeulen:** Dat wordt inderdaad gezegd ja, maar dat was absoluut geen reden voor mij persoonlijk om mijn directeurschap bij De Mandel op te geven. In principe mag je tegelijk een politieke carrière hebben en ook directeur zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij, maar dat druist in tegen mijn persoonlijke principes. Dit is de reden waarom ik niet eerder gekozen heb om in de politiek te stappen.

Pas nadat ik toegezegd heb voor mijn job bij Durabrick, heb ik de eigenaars de vraag gesteld of ik mijn loopbaan kon combineren met een politieke carrière. Zij hadden er niks op tegen dus kon ik eindelijk wel in de politiek stappen.

**Annick:** *Eind 2012 verhuist De Mandel naar de Groenestraat. Vind je het niet jammer dit niet meer actief mee te maken?*

**Directeur Brecht Vermeulen:** Tien jaar geleden zijn we al tot het besluit gekomen dat de burelen op de Botermarkt niet meer voldoen. Dan hebben we ook het kantoor gekocht in de Groenestraat. Vanaf de verhuis zullen bediendes en techniekers op dezelfde plaats tewerkgesteld zijn, wat een grote vooruitgang moet zijn voor De Mandel.



Nu loop ik er nog tweemaal per week rond en zie ik mijn eigen bureel groeien. Ik zie waar ik mijn boeken zou zetten en waar andere personeelsleden zullen werken. Het lijkt nu levensecht, maar toch zal ik de verhuis niet meer meemaken als directeur. Zelfs mijn zoontje vraagt me of hij nu zijn papa niet kan bezoeken in het nieuwe kantoorgebouw. Het zal zeker raar doen, gezien ik nog dagelijks aan het kantoor in de Groenestraat zal passeren om mijn kinderen naar school te voeren.

**Erna:** *Over vier weken stap je definitief op als directeur van De Mandel. Zal je nog enige verbondenheid hebben met de sociale huisvestingsmaatschappij?*

**Directeur Brecht Vermeulen:** Ik zal nog op verschillende manieren in aanraking komen met De Mandel. Het is onder andere de bedoeling dat ik in mijn nieuwe functie bij Durabrick de contacten onderhoud met openbare besturen en sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarnaast is mijn moeder ook nog aandeelhouder bij De Mandel, dus op persoonlijk vlak is er ook nog een aanrakingspunt. En zelf ben ik voorzitter van het vennootschap 'De Roeselaarse Woning'. Deze vennootschap is tevens aandeelhouder van De Mandel.

Het doet me deugd om toch nog enige verbondenheid te hebben met De Mandel, want uiteindelijk beschouw ik De Mandel en het personeel ook een beetje als familie.

**Annick:** *Tot slot willen we je nog vragen wat je mooiste herinnering is aan De Mandel?*

**Directeur Brecht Vermeulen:** Eigenlijk denk ik altijd in grote lijnen en niet anekdotisch. Ik zou je urenlang kunnen stofferen met anekdotes, maar dat kan natuurlijk niet de bedoeling zijn.

Er is wel één feit dat nog dateert uit mijn beginjaren als directeur waar ik erg trots op ben. Midden jaren 1990 waren minister Peeters en minister Demeester op zoek naar middelen om het tekort in de begroting weg te werken. Hiervoor wilden ze de overschotten van de bouwmaatschappijen gebruiken. In die tijd was De Mandel een zeer rijke bouwmaatschappij door een zuinig beleid. Toenmalig burgemeester Daniel Denys en ikzelf hebben De Mandel dan met de juiste middelen verdedigd. Het kon niet zijn dat ze De Mandel zouden straffen voor een degelijk en zuinig beleid. Ze dachten mij als jonge en onervaren directeur klein te krijgen, maar dat is hen toen niet gelukt. De Mandel heeft haar centen behouden en mijn naam en faam was gemaakt.





## Geplande schilderwerken voorjaar 2012 tot zomer 2013

Als antwoord op het advies van de huurdersadviesraad verschijnt jaarlijks een lijst van de geplande schilderwerken in deze informatiebrochure.

De Mandel is verantwoordelijk voor het schilderen van uw houten buitendeuren, ramen en garagepoorten. Bekijk onderstaande lijst om te weten of er schilderwerken gepland zijn bij u in de nabije toekomst:

GEMEENTE	STRAAT	AANTAL WONINGEN
<b>Ardooie</b>	Kanariestraat	3 woningen
	Merelstraat	17 woningen
	Mezenstraat	12 woningen
	Rozenstraat	12 woningen
	Tulpenstraat	18 woningen
	Vinkestraat	1 woning
<b>Beselare</b>	Esslingenlaan	15 woningen
	Neerhof	11 woningen
	Schottenlaan	8 woningen
	Sportlaan	7 woningen
<b>Boezinge</b>	Hoge Weide	35 woningen
<b>Dadizele</b>	Berkenlaan	6 woningen
<b>Diksmuide</b>	app. Gasthuisstraat, K. Albertstraat, St-Jansstraat	garageboxen + buitenschrijnwerk appartementsgebouw
	Bert Willemstraat	13 woningen
	Firmin Depezstraat	4 woningen
	Lode De Boningestraat	12 woningen
	Renaat De Rudderstraat	17 woningen
	Sint-Jansstraat	20 woningen
<b>Esen</b>	Van Raemdonckstraat	16 woningen
	Het Bedelf	27 woningen
	Turfhoek	8 woningen
<b>Handzame</b>	Warestraat	2 woningen
	Elflijnenlaan	9 woningen
	Korenbloemlaan	7 woningen
<b>Hooglede</b>	Lindenlaan	12 woningen
	Kerelstraat	2 woningen
	Klauwaertstraat	4 woningen
	Knapenstraat	2 woningen
	Rodenbachstraat	1 woning
	Uilenspiegelstraat	17 woningen
<b>Ichtegem</b>	Vikingstraat	1 woning
	Abdijstraat	37 woningen
<b>Langemark</b>	Berkenlaan	6 woningen
	Boterbloemweg	15 woningen
	Eikenlaan	10 woningen + 6 garages
	Meibloemweg	13 woningen
	Papaverweg	10 woningen
	Wilgenlaan	17 woningen



	Windeweg	13 woningen
<b>Ledegem</b>	Cardynlaan	4 woningen
<b>Lichtervelde</b>	app. Ketelbuiserstr/Surmontstraat	Buitenschrijnwerk appartement
	A. Termotelaan	6 woningen
	Felix Timmermanslaan	36 woningen
	Cardynlaan	11 woningen
	Pastoor Denijslaan	17 woningen
<b>Meulebeke</b>	Astridlaan	10 woningen
<b>Merkem</b>	Klaproosstraat	6 woningen
	Meidoornstraat	5 woningen
<b>Moorslede</b>	Emiel Jacqueslaan	33 woningen
	Rubenslaan	10 woningen
<b>Oudenburg</b>	Madelifjesstraat	3 woningen
	Narcissenstraat	4 woningen
	Olmenstraat	1 woning
	Violierenstraat	2 woningen
<b>Pervijze</b>	Ten Bercle	16 woningen + 16 garages
<b>Poperinge</b>	Berkenweg	5 woningen
	Bloemenstraat	13 woningen
	Espenweg	4 woningen
	Kastanjeweg	2 woningen
	Klaverweg	3 woningen
	Korenbloemweg	6 woningen
	Kruidenstraat	12 woningen
	Netelweg	12 woningen
	Wilgenweg	7 woningen
<b>Roeselare</b>	App. Beverseardeweg	Buitenschrijnwerk appartement
	Diswegel	8 woningen
	Eksaardestraat	19 woningen
	Kapelleweg	7 woningen
	Klauwaertstraat	15 woningen
	Kwarteldreef	13 woningen
	Patrijzendreef	6 woningen
	Schaaphofweg	4 woningen
	Torteldreef	4 woningen
	Zannekinstraat	16 woningen
	Zwarte Leeuwstraat	10 woningen
<b>Rumbeke</b>	app. Sint-Rochusstraat	Buitenschrijnwerk appartement
<b>Rollegem-Kapelle</b>	Begoniastraat	3 woningen
	Burg. Wylinstraat	9 woningen
	Fabiolalaan	3 woningen
	Tulpenstraat	16 woningen
<b>Westrozebeke</b>	Bessenweg	16 woningen
	Frambozenweg	7 woningen
	Mispelweg	10 woningen
<b>Zonnebeke</b>	app. De weegbrug-Langemarkstraat	Buitenschrijnwerk appartement
	De weegbrug	8 woningen

## Bouwactiviteit in De Mandel

De laatste drie jaar bouwde geen enkele sociale huisvestingsmaatschappij zoveel sociale woningen als De Mandel. Met een gemiddelde van 201 nieuwe huurwoningen per jaar over de laatste drie jaar, scoort De Mandel 128 % meer dan de Volkshaard, de bouwmaatschappij met de tweede hoogste bouwproductie. Ook in 2012 valt nog een grote bouwactiviteit te beleven.

### HOUTHULST

#### Kerkstraat, Printaniastraat

7 appartementen - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: november 2012



### HOUTHULST

#### Sint-Hubertusstraat

2 woningen - renovatie

12 garages - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: januari 2013



### LANGEMARK

#### Madonna - Kerkstraat

10 woningen - nieuwbouw

10 garages - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: augustus 2012

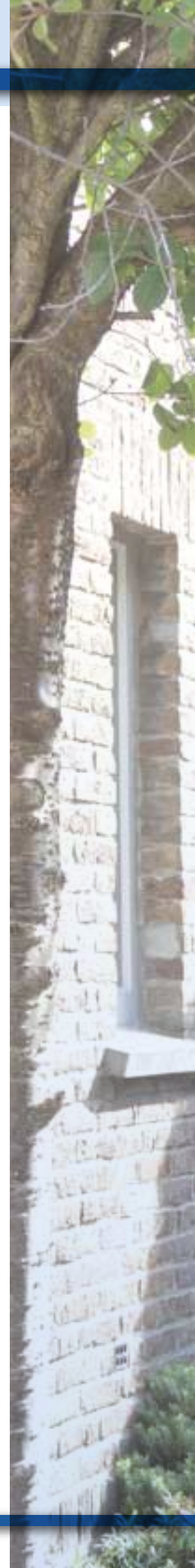


### LANGEMARK

#### Sint-Juliaanstraat

11 appartementen - vervangingsbouw

Vermoedelijke einddatum: augustus 2012



**MEULEBEKE****'Kerkemeersen' - Astridlaan**

11 koopwoningen - nieuwbouw  
24 appartementen - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: december 2012

**MEULEBEKE****Goet te Potente**

22 koopwoningen - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: juli 2012

**OOSTROZEBEKE****Ettingen**

10 koopwoningen - nieuwbouw

Vermoedelijke startdatum: september 2012

**POPERINGE****Bomenstraat**

22 huurwoningen - nieuwbouw  
12 koopwoningen - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: september 2012

**POPERINGE****Korte Reningelststraat**

2 huurwoningen - vervangingsbouw

Vermoedelijke startdatum: september 2012

**ROESELARE****Brugsesteenweg**

26 appartementen - nieuwbouw

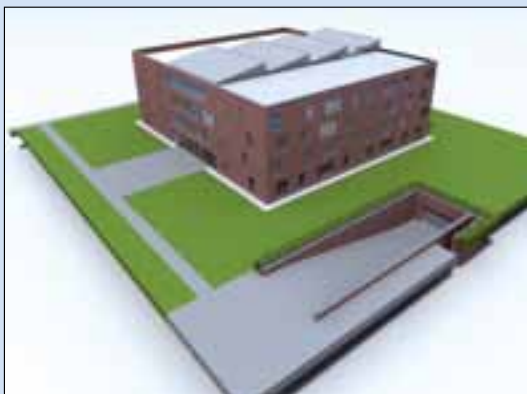
Vermoedelijke einddatum: november 2012



## ROESELARE

### Collievijverpark

32 seniorenappartementen - nieuwbouw  
50 garages - nieuwbouw  
Vermoedelijke einddatum: januari 2013



## ROESELARE

### Henri Horriestraat

16 huurappartementen - nieuwbouw  
1 huurwoning - nieuwbouw  
Vermoedelijke einddatum: juni 2012



## ROESELARE

### 'Krottegem' - Sint-Hubrechtsstraat - O.-L.-Vrouwestraat

36 huurappartementen - nieuwbouw  
31 garages - nieuwbouw  
Vermoedelijke einddatum: mei 2013



**ROESELARE****Meensesteenweg**

2 huurwoningen - vervangingsbouw

Vermoedelijke einddatum: oktober 2012

**ROESELARE****Meensesteenweg - Rijselsestraat**

7 huurappartementen - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: december 2012

**ROESELARE****'Meiboomkwartier' - Acaciastraat, Berkenstraat, Dennenstraat, Eikstraat, Happestraat, Kastanjestraat, Meidoornstraat, Sint-Jozefstraat, Sparstraat**

36 huurwoningen - vervangingsbouw en renovatie

Vermoedelijke einddatum: mei 2013



## ROESELARE

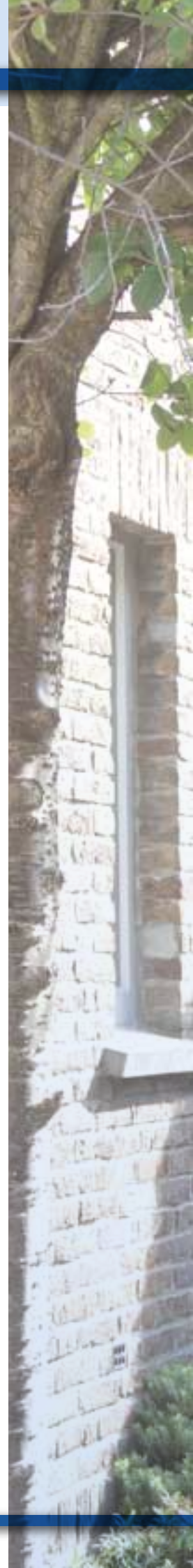
### 'Noordpark'

#### Kattenstraat, D. Mergaertstraat

48 huurappartementen - nieuwbouw

50 garages - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: augustus 2013



**ROESELARE**

**'Siberië' - Gitsestraat - Bobijnstraat**  
18 huurwoningen - vervangingsbouw

Vermoedelijke einddatum: december 2012

**ROESELARE**

**'Zuidmolenkwartier' - Kasteelstraat  
St.-Elooisstraat, Tumulusstraat**

8 huurwoningen - vervangingsbouw  
Vermoedelijke einddatum: december 2012

**RUISELEDE**

**Ommegangstraat**

17 koopwoningen - nieuwbouw

Vermoedelijke einddatum: september 2012

**SINT-ELOOIS-WINKEL (LEDEGEM)**

**Dorpsplein - Rollegemkapelsestraat**

23 huurappartementen - vervangingsbouw • Vermoedelijke einddatum: augustus 2012





**STADEN****'Blommenwijk' - Koornbloemweg, Lelieweg, Krokusweg**

16 huurwoningen - nieuwbouw - 16 koopwoningen - nieuwbouw - 32 garages - nieuwbouw  
 Vermoedelijke einddatum: augustus 2013

**TORHOUT****Amazonestraat**

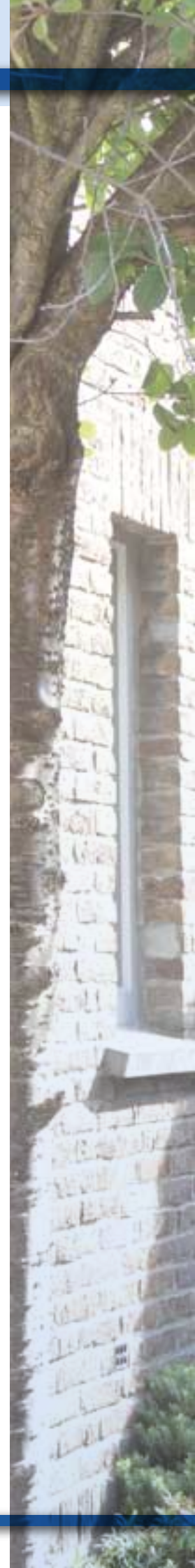
4 huurwoningen - nieuwbouw  
 4 garages - nieuwbouw  
 Vermoedelijke einddatum: november 2012

**ZARREN****Stadenstraat**

19 huurwoningen - 2 huurappartementen  
 5 koopwoningen - nieuwbouw  
 Vermoedelijke einddatum: december 2012

**ZONNEBEKE****Langemarkstraat - Albertstraat**

125 huurwoningen - nieuwbouw • 5 koopwoningen - nieuwbouw  
 Vermoedelijke einddatum: september 2012





## Hoofdbureel Roeselare

Botermarkt 30, 8800 Roeselare

Tel. 051 20 12 83 - Fax 051 24 42 17

info@demandel.be - www.demandel.be

### Openingsuren

Maandag	8.00 u. - 12.00 u.	13.00 u. - 17.45 u.
Dinsdag	8.00 u. - 12.00 u.	op afspraak
Woensdag	op afspraak	op afspraak
Donderdag	8.00 u. - 12.00 u.	13.00 u. - 16.00 u.
Vrijdag	8.00 u. - 12.00 u.	op afspraak