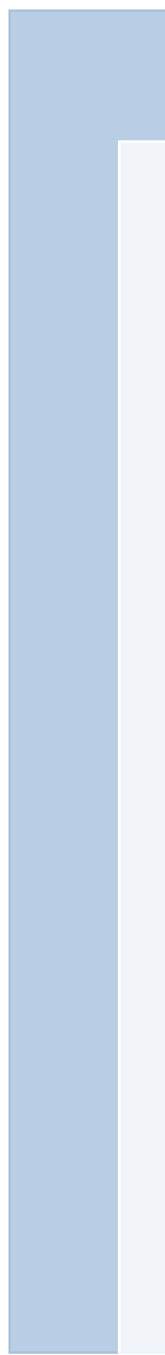


# INHOUDSTAFEL



# INHOUDSTAFEL

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INHOUDSTAFEL</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>0. AFKORTINGEN</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>I. DE MANDEL: WEGWIJS</b> .....  | <b>17</b> |
| 1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL .....   | 17        |
| 1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL .....   | 18        |
| 1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2018 .....  | 19        |
| 1.3.1 Voorzitter.....   | 19        |
| 1.3.2 Ondervoorzitter .....   | 19        |
| 1.3.3 Leden .....   | 19        |
| 1.3.4 Directiecomité op 31 december 2018.....   | 22        |
| 1.4 AANDEELHOUDERS .....  | 23        |
| 1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN.....  | 26        |
| 1.5.1 In vennootschappen.....   | 26        |
| 1.5.1.1 NV De Meiboom – Eigen Huis .....  | 26        |
| 1.5.2 In verenigingen zonder winstoogmerk.....  | 26        |
| 1.5.2.1 VVH.....  | 26        |
| 1.5.2.2 VLEM.....   | 26        |
| 1.5.2.3 SVK regio Roeselare.....  | 26        |
| 1.5.2.4 Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Westkust en Veurne – Diksmuide .....                             | 26        |
| 1.5.3 In OCMW-verenigingen.....   | 27        |
| 1.5.3.1 Huisvestingsdienst Regio Izegem (HRI).....  | 27        |
| 1.5.3.2 Huisvestingsdienst Jabbeke-Oudenburg-Gistel-Ichtegem (JOGI).....                                  | 27        |
| 1.5.4 In andere .....   | 27        |
| 1.5.4.1 West-Vlaamse Bouwmaatschappijen .....   | 27        |
| 1.5.4.2 Lokaal Woonoverleg .....  | 27        |
| <b>2 BOUWACTIVITEITEN</b> .....   | <b>31</b> |
| 2.1 OPLEVERINGEN .....  | 31        |
| 2.1.1 Definitieve opleveringen .....  | 31        |
| 2.1.1.1 Ledegem, Stationsstraat - 11 huurappartementen (nieuwbouw).....                                   | 31        |
| 2.1.1.2 Torhout, Onze-Lieve-Vrouwstraat - 5 huurwoningen (vervangingsbouw).....                           | 31        |
| 2.1.1.3 Ichtegem, Abdijstraat / Sint-Bertinuslaan - 4 huurwoningen (vervangingsbouw) .....                | 31        |
| 2.1.1.4 Koekelare, Tuinwijk - 4 huurwoning (sloop) .....  | 31        |
| 2.1.1.5 Roeselare, Mgr. Eugeen Laridonstraat / Oostnieuwkerksesteenweg - 12 koopwoningen (nieuwbouw)..... | 31        |
| 2.1.1.6 Oostrozebeke, Ettingen - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....  | 31        |
| 2.1.1.7 Zarren (Kortemark), J. Debouttestraat - 8 koopwoningen (nieuwbouw) .....                          | 31        |
| 2.1.1.8 Zonnebeke, Langemarkstraat - 7 huurwoningen (nieuwbouw) .....                                     | 32        |
| 2.1.1.9 Wielsbeke, Spaanderstraat / Lobeekstraat - 4 koopwoningen (nieuwbouw).....                        | 32        |
| 2.1.1.10 Ardoie, Boncquetstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw) .....                                  | 32        |
| 2.1.1.11 Ledegem, Olmenlaan - 11 koopwoningen (nieuwbouw).....  | 32        |
| 2.1.1.12 Ardoie, Eekhoutstraat - 9 koopwoningen (nieuwbouw) .....   | 32        |
| 2.1.1.13 Zonnebeke, Ter Berken - 6 huurappartementen, 2 koopwoningen (nieuwbouw) .....                    | 32        |
| 2.1.1.14 Meulebeke, Karel van Manderstraat - 34 huurappartementen (nieuwbouw) .....                       | 32        |
| 2.1.1.15 Emelgem (Izegem), Prinsessestraat - 40 huurappartementen (nieuwbouw).....                        | 32        |
| 2.1.2 Voorlopige opleveringen.....  | 33        |
| 2.1.2.1 Beselare (Zonnebeke), Kerkplein - 8 huurappartementen (sloop en vervangingsbouw).....             | 33        |
| 2.1.2.2 Koekelare, Stationsstraat - 5 huurappartementen, 3 koopwoningen, 8 garages (nieuwbouw).....       | 33        |

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 2.1.2.3  | Torhout, Lijsterstraat / Zwaluwstraat / Kanariestraat / Koekoekstraat - 23 huurwoningen (vervangingsbouw).....                                     | 34 |
| 2.1.2.4  | Dadizele (Moorslede), Begonialaan - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....  | 34 |
| 2.1.2.5  | Izegem, Wallemotestraat - 2 koopwoningen (nieuwbouw) .....   | 34 |
| 2.1.2.6  | Roeselare, Oostnieuwkerksesteenweg / Kanunnik Duboisstraat / Achiel Lauwersstraat - 13 huurappartementen, 11 koopwoningen (nieuwbouw).....         | 34 |
| 2.1.2.7  | Torhout, Kasteelstraat - 7 huurwoningen (zie aankoop goede woning).....  | 34 |
| 2.1.2.8  | Moorslede, Camille Coolsstraat - 13 koopwoningen (nieuwbouw).....  | 35 |
| 2.1.2.9  | Oostrozebeke, Palingstraat / Meiklokjesstraat - 11 koopwoningen (nieuwbouw) .....  | 35 |
| 2.1.2.10 | Roeselare, Bruanestraat / Koornstraat - 28 koopwoningen (nieuwbouw).....   | 35 |
| 2.1.2.11 | Poperinge, Burgemeester Mahieuplein - 12 gestapelde huurwoningen (nieuwbouw) .....   | 35 |
| 2.1.2.12 | Gits (Hooglede), Kruiskalsijdestraat - 14 huurappartementen, 11 koopappartementen (nieuwbouw) .....  | 35 |
| 2.1.2.13 | Roeselare, Spanjestaat – Jules Lagaelaan (Residentie Vijversche) – 21 sociale huurappartementen en 18 garageboxen (zie aankoop goede woning) ..... | 36 |
| 2.1.2.14 | Emelgem (Izegem), Prinsessestraat / Kouterweg - 8 huurwoningen, 6 koopwoningen (nieuwbouw) .....   | 36 |
| 2.1.3    | Opleveringen infrastructuur.....   | 36 |
| 2.2      | BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2018 .....   | 37 |
| 2.2.1    | Ardoorie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....   | 37 |
| 2.2.2    | Klerken (Houthulst), Sint-Laurentiusstraat - 6 huurwoningen (nieuwbouw).....   | 37 |
| 2.2.3    | Koekelare, Tuinwijk – wegen-, riolerings- & omgevingswerken .....  | 38 |
| 2.2.4    | Lichtervelde, Statiestraat - 5 huurappartementen (nieuwbouw) .....   | 38 |
| 2.2.5    | Moorslede, Passendaalsestraat - 14 huurappartementen (nieuwbouw).....  | 39 |
| 2.2.6    | Oostvleteren (Vleteren), Woestenstraat / Edmond Devloostraat - 10 huurwoningen, 10 koopwoningen, 10 garages (nieuwbouw) .....                      | 39 |
| 2.2.7    | Oudenburg, Bellerochelaan / Ettelgemsestraat - 4 huurwoningen, 34 huurappartementen (nieuwbouw) .....  | 40 |
| 2.2.8    | Poperinge, Bommelbilk - 18 huurappartementen, 7 koopwoningen, 21 garages (nieuwbouw) .....   | 40 |
| 2.2.9    | Poperinge, Henri Permekeplein - 7 huurwoningen (nieuwbouw).....  | 41 |
| 2.2.10   | Poperinge, Henri Permekeplein - 6 huurwoningen, 4 huurappartementen (nieuwbouw).....   | 41 |
| 2.2.11   | Roeselare, Sint-Elooisplein / Kasteelstraat - 62 huurappartementen, 8 koopwoningen (vervangingsbouw) .....   | 42 |
| 2.2.12   | Zonnebeke, Ieperstraat - 11 huurappartementen, 11 garages (nieuwbouw) .....  | 42 |
| 2.3      | AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN.....   | 43 |
| 2.3.1    | Ardoorie, Tulpenstraat - 8 huurwoningen (vervangingsbouw).....   | 43 |
| 2.3.2    | Handzame (Kortemark), Lindenlaan - 10 huurwoningen (vervangingsbouw).....  | 43 |
| 2.3.3    | Houthulst, Sint-Hubertusstraat - 7 huurwoningen (vervangingsbouw) .....  | 44 |
| 2.3.4    | Langemark (Langemark-Poelkapelle), Wilgenlaan / Eikenlaan - 8 huurwoningen (sloop).....  | 44 |
| 2.3.5    | Lichtervelde, Statiestraat - 5 huurappartementen (nieuwbouw) .....   | 44 |
| 2.3.6    | Oostvleteren (Vleteren), Woestenstraat / Edmond Devloostraat - 10 huurwoningen, 10 koopwoningen, 10 garages (nieuwbouw) .....                      | 44 |
| 2.3.7    | Poperinge, Bloemenstraat/Klaverweg - 11 huurwoningen (vervangingsbouw).....  | 44 |
| 2.3.8    | Zonnebeke, Ieperstraat - 11 huurappartementen, 11 garages (nieuwbouw).....   | 45 |
| 2.3.9    | Zonnebeke, Roeselarestaat (sloop).....   | 45 |
| 2.4      | OVERZICHT GEREALISEERDE PROJECTEN OVER DE PERIODE 1/1/2013- 31/12/2018.....  | 45 |
| 2.5      | PROJECTEN IN VOORBEREIDING .....   | 47 |
| 2.5.1    | Ardoorie, Tulpenstraat (fase 1) .....  | 47 |
| 2.5.2    | Ardoorie, Tulpenstraat (fase 2) .....  | 47 |
| 2.5.3    | Beveren, Wolfaardstraat/Pastoriestraat.....  | 48 |
| 2.5.4    | Diksmuide, Lange Veldstraat (fase 2) .....   | 48 |
| 2.5.5    | Diksmuide, Lange Veldstraat/Schependomstraat .....   | 48 |
| 2.5.6    | Diksmuide, Tuinwijk (fase 1).....  | 49 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 2.5.7  | Diksmuide, Tuinwijk (fase 2).....   | 49 |
| 2.5.8  | Handzame, Lindenlaan.....   | 50 |
| 2.5.9  | Hoogede, Klauwaertstraat/Kerelstraat en Knapenstraat.....                                   | 50 |
| 2.5.10 | Hoogede, Kleine Stadenstraat.....   | 51 |
| 2.5.11 | Houthulst, Sint-Hubertusstraat.....   | 52 |
| 2.5.12 | Ichtegem, Engelstraat 17-19.....  | 52 |
| 2.5.13 | Ichtegem, Engelstraat 66.....   | 52 |
| 2.5.14 | Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat.....                                      | 52 |
| 2.5.15 | Koekelare, Sterrestraat.....  | 53 |
| 2.5.16 | Koekelare, Tuinwijk (fase 3).....   | 53 |
| 2.5.17 | Langemark, Poelkappellestraat 38-40.....  | 54 |
| 2.5.18 | Langemark, Wilgenlaan / Eikenlaan.....  | 54 |
| 2.5.19 | Langemark, Wilgenlaan / Berkenlaan.....   | 55 |
| 2.5.20 | Ledegem, Cardijnlaan / Oostlaan.....  | 55 |
| 2.5.21 | Lichtervelde, Cardynlaan / Pastoor Denyslaan.....   | 55 |
| 2.5.22 | Lichtervelde, Statiesstraat 6 De Hoop (fase 2).....   | 55 |
| 2.5.23 | Lichtervelde, Stegenakker.....  | 56 |
| 2.5.24 | Meulebeke, Mandellaan / Gezellelaan.....  | 56 |
| 2.5.25 | Moorslede, Gentsestraat.....  | 56 |
| 2.5.26 | Moorslede, Passendaalsestraat.....  | 57 |
| 2.5.27 | Ooigem, Bavikhoofsestraat.....  | 57 |
| 2.5.28 | Oost-Vleteren, Woestenstraat/H. Deberghstraat.....  | 58 |
| 2.5.29 | Oost-Vleteren, H. Deberghstraat.....  | 58 |
| 2.5.30 | Oudenburg, Bellerochestraat (Ettelgemstraat).....   | 58 |
| 2.5.31 | Oudenburg, Narcissen-, Violieren- en Madeliefjesstraat.....                                 | 59 |
| 2.5.32 | Poelkappelle, Schiethoek – fase 1 en 2.....   | 60 |
| 2.5.33 | Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg.....   | 60 |
| 2.5.34 | Poperinge, Kruidenstraat / Netelweg.....  | 61 |
| 2.5.35 | Poperinge, Masterplan Bellewijk.....  | 62 |
| 2.5.36 | Poperinge, Bommelbilk.....  | 62 |
| 2.5.37 | Poperinge, Henri Permekeplein (fase 1).....   | 63 |
| 2.5.38 | Poperinge, Henri Permekeplein (fase 2).....   | 63 |
| 2.5.39 | Poperinge, Sint-Michielscomplex.....  | 64 |
| 2.5.40 | Roeselare, Ardooisesteeweg/ Koornstraat – Dumont Wyckhuysse (fase 3).....                   | 64 |
| 2.5.41 | Roeselare, Grote Bassinstraat / Kattenstraat.....   | 65 |
| 2.5.42 | Roeselare, Honzebrouckstraat/Gitsestraat.....   | 65 |
| 2.5.43 | Roeselare, Kapelleweg, Kwarteldreef, Schaaphofweg en Torteldreef (Beekkwartier fase 1)..... | 66 |
| 2.5.44 | Roeselare, Diswegel, Kwarteldreef (Beekkwartier fase 2).....                                | 66 |
| 2.5.45 | Torhout, Elbestraat.....  | 66 |
| 2.5.46 | Torhout, Elbestraat / Seinstraat.....   | 67 |
| 2.5.47 | Torhout, Koer Vanthuyne.....  | 67 |
| 2.5.48 | Torhout, Komeetstraat / Sterstraat.....   | 68 |
| 2.5.49 | Torhout, Pastoriestraat.....  | 68 |
| 2.5.50 | Woumen, Iepersteenweg / Steenmolenbeekwegel.....  | 69 |
| 2.5.51 | Zonnebeke, Ieperstraat.....   | 69 |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.5.52   | Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)  | 70        |
| 2.6      | AANKOOP GOEDE WONINGEN   | 70        |
| 2.6.1    | Torhout, woningen in eigendom van stad en OCMW   | 70        |
| 2.6.2    | Roeselare, Spanjestaat- Jules Lagaelaan – residentie Vijversche – 21 sociale huurappartementen en 18 garageboxen in eigendom van Vitare                                    | 70        |
| 2.7      | GRONDEN  | 71        |
| 2.7.1    | Stopgezette verwervingsdossiers  | 71        |
| 2.7.1.1  | Leke, Witte Baliestraat  | 71        |
| 2.7.1.2  | Roeselare, Mariastraat   | 71        |
| 2.7.1.3  | Zwezele (Wingene), Bruggestraat  | 71        |
| 2.7.2    | Verwerving van gronden   | 71        |
| 2.7.2.1  | Ardoorie, Tulpenstraat fase 2  | 71        |
| 2.7.2.2  | Diksmuide, Tuinwijk  | 72        |
| 2.7.2.3  | Ichtegem, Engelstraat 17 en 19   | 72        |
| 2.7.2.4  | Ichtegem, Engelstraat +66  | 72        |
| 2.7.2.5  | Klerken, Sint-Pietersstraat/Sint-Laurentiusstraat  | 72        |
| 2.7.2.6  | Koekelare, Sterrestraat 6  | 73        |
| 2.7.2.7  | Kortemark, Ichtegemstraat – site staatschool   | 73        |
| 2.7.2.8  | Langemark, Poelkappellestraat 38-40  | 73        |
| 2.7.2.9  | Merkem, Stationsstraat/ Valkestraat  | 73        |
| 2.7.2.10 | Ooigem, Bavikhoofsestraat  | 74        |
| 2.7.2.11 | Rumbeke, Maria's Linde   | 74        |
| 2.7.2.12 | Sleihage (hooglede), Diksmuidsesteenweg  | 75        |
| 2.7.2.13 | Torhout, Putstraat 7   | 76        |
| 2.7.2.14 | Woumen, Steenmolenbeekwegel  | 76        |
| 2.7.2.15 | Zarren, Staatsbaan 251   | 77        |
| 2.7.2.16 | Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)  | 77        |
| 2.7.3    | Verwervingsdossiers in voorbereiding   | 77        |
| 2.7.4    | Elektriciteitscabines in eigendom van De Mandel  | 78        |
| 2.7.4.1  | Verkoop grond met erfdienstbaarheid van toegang en aanleg en onderhoud ondergrondse leidingen elektriciteitscabine, gelegen Langemark-Poelkappelle, Verkaveling Schiethoek | 78        |
| 2.7.4.2  | Verkoop grond voor een nieuwe elektriciteitscabine, gelegen Lichtervelde, Felix Timmermanslaan   | 78        |
| 2.7.4.3  | Verkoop grond met erfdienstbaarheid voor elektriciteitscabine, gelegen Oostvleteren, Woestenstraat.  | 79        |
| 2.7.5    | Verkoop tuingronden aan naastliggende eigenaar   | 79        |
| 2.7.5.1  | Rumbeke, knokuilstraat   | 79        |
| 2.7.6    | Kosteloze overdracht van gronden naar het openbaar domein  | 79        |
| 2.7.6.1  | Ardoorie, Eekhoutstraat  | 79        |
| 2.7.6.2  | Houthulst, Zuid-Torhoutstraat  | 80        |
| 2.7.6.3  | Koekelare, Tuinwijk fase 1 en 2  | 80        |
| 2.7.6.4  | Meulebeke, Karel van Manderstraat  | 80        |
| 2.7.6.5  | Poperinge, Bellestraat/Tuinweg   | 80        |
| 2.7.6.6  | Rumbeke, Knokuilstraat   | 80        |
| 2.7.6.7  | Rumbeke, Zeger Maelfaitstraat  | 81        |
| 2.7.6.8  | Torhout, Amazonestraat   | 81        |
| 2.7.6.9  | Zarren, Koordhoekstraat  | 81        |
| 2.7.7    | Ruiling van goederen   | 81        |
| 2.7.7.1  | Beselare, Kerkplein  | 81        |
| 2.7.7.2  | Diksmuide, Schependomstraat  | 81        |
| 2.7.7.3  | Langemark, Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan   | 82        |
| 2.7.7.4  | Langemark – Papaverweg / Zonnebeke Wallegemsgoed   | 82        |
| 2.7.7.5  | Poperinge, Bloemenstraat Klaverweg   | 82        |
| 2.7.7.6  | Poperinge, Kruidenstraat en Netelweg   | 82        |
| 2.7.8    | Inventarisatie van restgronden   | 83        |
| <b>3</b> | <b>GEBOUWENBEHEER</b>  | <b>87</b> |
| 3.1      | ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN   | 87        |

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| 3.1.1       | De opdeling.....   | 87         |
| 3.1.2       | Dagelijks onderhoud en herstellingen.....  | 87         |
| 3.1.3       | Het preventief onderhoud en herstellingen.....   | 87         |
| 3.1.3.1     | Centrale verwarming en warmwatertoestellen.....  | 87         |
| 3.1.3.1.1   | Contract voor onderhoud en herstelling van CV-ketels en warmwatertoestellen.....                                     | 87         |
| 3.1.3.1.2   | Vervangen van cv-ketels.....   | 88         |
| 3.1.3.2     | Liften.....  | 88         |
| 3.1.3.2.1   | Onderhoud liften.....  | 88         |
| 3.1.3.2.2   | Periodieke keuring van liften.....   | 88         |
| 3.1.3.3     | Onderhoudsschilderwerken.....  | 88         |
| 3.1.3.3.1   | Onderhoudsschilderwerken eigen regie 2018.....   | 88         |
| 3.1.3.3.2   | Onderhoudsschilderwerken aanbesteed en besteld bij externe aannemers.....  | 89         |
| 3.1.3.3.2.1 | Buitenschilderwerken in Kachtem, Nieuwkapelle, Oostnieuwkerke, Poelkapelle en Poperinge ..                           | 89         |
| 3.1.3.4     | Groenonderhoud.....  | 89         |
| 3.1.3.5     | Plaatsen en onderhouden van rookmelders in de huurwoningen.....  | 90         |
| 3.1.3.6     | Raamovereenkomst voor de periodieke keuring van huishoudelijke elektrische installaties.....                         | 90         |
| 3.1.3.7     | Onderhoud gemene delen van appartementen.....  | 90         |
| 3.1.4       | Mutatie onderhoud en herstellingen.....  | 90         |
| 3.1.5       | Planmatig onderhoud en herstellingen.....  | 91         |
| 3.1.5.1     | CV-installaties plaatsen bij 7 wooneenheden te Roeselare.....  | 91         |
| 3.1.5.2     | Renovatie schrijnwerk van woningen te Boezinge, Rumbekke en Ichtegem.....  | 91         |
| 3.1.5.3     | Renovatie schrijnwerk van woningen te Beveren-Roeselare.....   | 92         |
| 3.1.5.4     | Voorzien van dakisolatie bij woningen te Diksmuide en Ledegem.....   | 92         |
| 3.1.5.5     | Vernieuwen technieken te Ledegem en Hoogede.....   | 92         |
| 3.1.5.6     | Vernieuwen technieken te Diksmuide.....  | 92         |
| 3.1.5.7     | Renovatie schrijnwerk van woningen te Beveren-Roeselare.....   | 93         |
| 3.2         | DE MELDING.....  | 93         |
| 3.2.1       | Inhoud.....  | 93         |
| 3.2.1.1     | Numerieke voorstelling van het aantal meldingen per maand in 2018 zonder de planmatige<br>werkopdrachten.....        | 93         |
| 3.2.1.2     | Grafische voorstelling van het totaal aantal aanvragen per maand in 2018 zonder de planmatige<br>werkopdrachten..... | 94         |
| 3.3         | DE WERKOPDRACHT.....   | 94         |
| 3.3.1       | Inhoud.....  | 94         |
| 3.3.2       | Numerieke voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand in 2018 zonder de planmatige<br>werkopdrachten.....   | 94         |
| 3.3.3       | Grafische voorstelling van het aantal werkopdrachten per maand zonder de planmatige in 2018.....                     | 95         |
| 3.3.4       | Numerieke voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....                             | 95         |
| 3.3.5       | Grafische voorstelling van het aantal meldingen tegenover het aantal werkopdrachten.....                             | 96         |
| 3.3.6       | Werkopdrachten in eigen beheer.....  | 96         |
| 3.3.7       | Werkopdrachten per aannemer.....   | 96         |
| 3.4         | VERANDERINGSWERKEN.....  | 96         |
| 3.5         | VERZEKERINGEN.....   | 97         |
| 3.5.1       | Numerieke voorstelling van het totaal aantal schadedossiers per maand in 2018.....                                   | 97         |
| 3.5.2       | Grafische voorstelling van het aantal schadedossiers per maand in 2018.....  | 98         |
| 3.5.3       | Numerieke voorstelling van het totaal aantal verschillende schadedossiers in 2018.....                               | 98         |
| 3.5.4       | Grafische voorstelling van het aantal verschillende schadedossiers in 2018.....                                      | 98         |
| <b>4</b>    | <b>KREDIETVERLENING.....</b>   | <b>101</b> |
| 4.1         | SOCIALE LENINGEN.....  | 101        |
| 4.1.1       | Algemeen.....  | 101        |
| 4.1.2       | FSMA – erkenning als kredietbemiddelaar/verbonden agent.....   | 101        |
| 4.1.3       | VMSW en digitalisering.....  | 101        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 4.2      | INDIVIDUELE VERRICHTINGEN .....  | 102        |
| 4.2.1    | <i>Globaal overzicht individuele verrichtingen vanaf 1988 tot en met 2018</i> .....  | 103        |
| 4.2.2    | <i>Overzicht individuele verrichtingen naar aantal en totaalbedrag</i> .....   | 104        |
| 4.2.3    | <i>Toegestane individuele leningen per gemeente vanaf 1988 tot en met 2018</i> .....                                       | 105        |
| 4.2.4    | <i>Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij individuele verrichtingen</i> .....  | 106        |
| 4.3      | GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN) .....  | 106        |
| 4.3.1    | <i>koopwoningen Dadizele</i> .....   | 106        |
| 4.3.2    | <i>Koopwoningen Wielsbeke</i> .....  | 106        |
| 4.3.3    | <i>koopwoningen Roeselare</i> .....  | 106        |
| 4.3.4    | <i>koopwoningen Zonnebeke</i> .....  | 106        |
| 4.3.5    | <i>Koopwoningen Koekelare</i> .....  | 106        |
| 4.3.6    | <i>koopwoningen Roeselare</i> .....  | 106        |
| 4.3.7    | <i>koopwoningen Moorslede</i> .....  | 106        |
| 4.3.8    | <i>koopwoningen Oostrozebeke</i> .....   | 106        |
| 4.3.9    | <i>koopwoningen Tieltse Bouwmaatschappij</i> .....   | 106        |
| 4.3.10   | <i>Verkoop van wederingekochte koopwoningen</i> .....  | 107        |
| 4.3.10.1 | <i>Beveren, Noordmolenstraat 21</i> .....  | 107        |
| 4.3.10.2 | <i>Torhout, Loirestraat 9</i> .....  | 107        |
| 4.3.11   | <i>Gemiddelde en mediaan van de rentevoeten bij groepsbouw verrichtingen (koopwoningen)</i> .....                          | 107        |
| <b>5</b> | <b>VERKOOP</b> .....   | <b>111</b> |
| 5.1      | VERKOOP KOOPWONINGEN.....  | 111        |
| 5.1.1    | <i>Het overdrachtenbesluit</i> .....   | 111        |
| 5.1.2    | <i>Verkoop sociale koopwoningen</i> .....  | 111        |
| 5.1.3    | <i>Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen</i> .....  | 112        |
| 5.1.3.1  | <i>Dadizele – Kapelleveld – 12 koopwoningen</i> .....  | 112        |
| 5.1.3.2  | <i>Wielsbeke – Spaanderstraat – 4 koopwoningen</i> .....   | 112        |
| 5.1.3.3  | <i>Zonnebeke – Ter Berken – 2 koopwoningen</i> .....   | 113        |
| 5.1.3.4  | <i>Roeselare – Koornstraat/Bruanestraat – 15 koopwoningen</i> .....  | 113        |
| 5.1.3.5  | <i>Koekelare – stationsstraat – 3 koopwoningen</i> .....   | 113        |
| 5.1.3.6  | <i>Izegem – Wallemotestraat – 2 koopwoningen</i> .....   | 113        |
| 5.1.3.7  | <i>Roeselare- oostnieuwkerkestwg/kan.duboisstr. – 11 koopwoningen</i> .....  | 114        |
| 5.1.3.8  | <i>Moorslede – Camille Coolsstraat – 13 koopwoningen</i> .....   | 114        |
| 5.1.3.9  | <i>Oostrozebeke - palingstraat/meiklokjesstraat – 11 koopwoningen</i> .....  | 114        |
| 5.1.3.10 | <i>Roeselare – St. Anne en Jutestraat – 13 koopwoningen</i> .....  | 115        |
| 5.1.3.11 | <i>Gits – Kruiskalsijdestraat – 11 koopappartementen en 6 carports</i> .....   | 115        |
| 5.1.3.12 | <i>Emelgem – Nonnenstraat – 6 koopwoningen</i> .....   | 116        |
| 5.1.4    | <i>Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen</i> .....  | 116        |
| 5.1.4.1  | <i>Roeselare, Noordmolenstraat 21</i> .....  | 116        |
| 5.1.4.2  | <i>Torhout, Loirestraat 9</i> .....  | 116        |
| 5.1.4.3  | <i>Roeselare, Veldstraat 64</i> .....  | 116        |
| 5.1.5    | <i>Evolutie opgeleverde koopwoningen De Mandel en HMWV sedert 1988 (zwarte velden zijn HMWV-woningen)</i> .....            | 117        |
| 5.1.6    | <i>Aantal inschrijvingen kandidaat-kopers</i> .....  | 119        |
| 5.2      | VERKOOP VAN HUURWONINGEN .....   | 121        |
| 5.2.1    | <i>Detail verkoop huurwoningen</i> .....   | 121        |
| 5.2.2    | <i>Evolutie van de verkopen sinds 2001 (per gemeente)</i> .....  | 122        |
| 5.3      | VERKOOP SOCIALE KAVELS .....   | 123        |
| 5.4      | WEDERINKOPEN EN MOGELIJKHEID TOT WEDERINKOOP VAN EEN VERKOCHTE SOCIALE WONING INGEVOLGE HET DECREET VLAAMSE WOONCODE ..... | 123        |

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| <b>6</b>    | <b>VERHURING.....</b>   | <b>129</b> |
| 6.1         | HET PATRIMONIUM.....  | 129        |
| 6.1.1       | <i>Evolutie van woningen en appartementen in aantal .....</i>   | <i>129</i> |
| 6.1.2       | <i>Evolutie van woningen volgens type .....</i>   | <i>130</i> |
| 6.1.3       | <i>Evolutie van appartementen volgens type.....</i>   | <i>130</i> |
| 6.2         | SOCIALE VERHURING .....   | 130        |
| 6.2.1       | <i>de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit sociale huur .....</i>   | <i>130</i> |
| 6.2.2       | <i>Woningen in beheer .....</i>   | <i>132</i> |
| 6.2.3       | <i>Verhouding woningen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel en totaal aantal entiteiten.....</i>                                       | <i>132</i> |
| 6.2.4       | <i>De huurprijsberekening 2019.....</i>   | <i>132</i> |
| 6.2.5       | <i>De inkomens van de huurders.....</i>   | <i>134</i> |
| 6.2.6       | <i>Gezinskorting.....</i>   | <i>135</i> |
| 6.2.7       | <i>Huurachterstallen.....</i>   | <i>136</i> |
| 6.2.7.1     | <i>Procedure huurachterstallen zittende en vertrokken huurders .....</i>  | <i>136</i> |
| 6.2.7.2     | <i>Verwittiging van OCMW .....</i>  | <i>136</i> |
| 6.2.7.3     | <i>Aanpak 2018 .....</i>  | <i>136</i> |
| 6.2.7.4     | <i>Collectieve en boedelschuld.....</i>   | <i>137</i> |
| 6.2.7.5     | <i>Overzicht van het totaal aantal dossiers en totaal bedrag van de achterstallen.....</i>  | <i>137</i> |
| 6.2.7.6     | <i>Zittende huurders met achterstal – resultaten van de aanpak in 2018 .....</i>  | <i>140</i> |
| 6.2.7.7     | <i>Uithuiszetting.....</i>  | <i>141</i> |
| 6.2.7.7.1   | <i>Uithuiszetting op basis van art. 33 KSH .....</i>  | <i>141</i> |
| 6.2.7.7.2   | <i>Uithuiszetting door ontbinding van de huurovereenkomst door de Vrederechter .....</i>  | <i>143</i> |
| 6.2.7.7.3   | <i>Ontbinding van rechtswege .....</i>  | <i>144</i> |
| 6.2.7.7.3.1 | <i>Ontbinding van rechtswege door overlijden van huurder Cat A/B met beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg.....</i>              | <i>144</i> |
| 6.2.7.7.3.2 | <i>Ontbinding van rechtswege door overlijden van huurder Cat A/B waar een huurder Cat C overblijft .....</i>                              | <i>144</i> |
| 6.2.7.8     | <i>Samenwerkingsverbanden.....</i>  | <i>144</i> |
| 6.2.8       | <i>Herzieningen van de sociale huurprijzen in de loop van het jaar.....</i>   | <i>145</i> |
| 6.3         | VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL.....   | 145        |
| 6.4         | HANDELSHUUR.....  | 147        |
| 6.5         | ANDERE DAN SOCIALE VERHURING.....   | 147        |
| 6.6         | LEEGSTAND.....  | 148        |
| 6.6.1       | <i>Vroeger verhuurde woningen/appartementen die op 31 december 2018 tijdelijk leegstaan .....</i>   | <i>148</i> |
| 6.6.2       | <i>Handelsruimtes die op 31 december 2018 tijdelijk leegstaan .....</i>   | <i>148</i> |
| 6.6.3       | <i>Onverhuurbare woningen die openbaar verkocht worden.....</i>   | <i>149</i> |
| 6.6.4       | <i>Onverhuurbare woningen te slopen en te herbouwen .....</i>   | <i>149</i> |
| 6.6.5       | <i>Verdeling leegstand ongeacht de soort per deelgemeente .....</i>   | <i>150</i> |
| 6.6.6       | <i>Woningen/appartementen voor het eerst verhuurbaar en die op 31 december 2018 nog niet verhuurd zijn .....</i>                          | <i>150</i> |
| 6.7         | PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK .....  | 150        |
| 6.8         | DIVERSE STATISTIEKEN.....   | 150        |
| 6.8.1       | <i>Aantal vrijgekomen woningen sedert 2000 (mutaties niet inbegrepen) .....</i>   | <i>150</i> |
| 6.8.2       | <i>Toewijzing van vrijgekomen bestaande en voor het eerst verhuurbare woningen .....</i>  | <i>151</i> |
| 6.8.2.1     | <i>Overzicht van het aantal gesloten huurovereenkomsten volgens deelgemeente (bestaande en voor het eerst verhuurbare woningen) .....</i> | <i>152</i> |
| 6.8.2.2     | <i>Evolutie van het aantal toewijzingen van vrijgekomen en nieuwe woningen.....</i>   | <i>153</i> |
| 6.8.3       | <i>Bezetting van de woningen .....</i>  | <i>153</i> |
| 6.8.3.1     | <i>Bezetting volgens gezinsgrootte.....</i>   | <i>153</i> |
| 6.8.3.2     | <i>Bezetting volgens gezinstype.....</i>  | <i>153</i> |



|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 6.8.4    | Huurwaarborgen – garantstelling door OCMW .....                      | 154        |
| 6.8.4.1  | Garantstelling door OCMW op 31 december 2018.....                    | 154        |
| 6.9      | KANDIDAAT – HUURDERS .....   | 154        |
| 6.9.1    | Inschrijvingsvoorwaarden.....  | 154        |
| 6.9.2    | Inschrijvingen.....  | 155        |
| 6.9.2.1  | Tabel inschrijving kandidaat-huurders 2018.....                      | 155        |
| 6.9.3    | Toewijzing aan kandidaat-huurders.....                               | 156        |
| 6.9.4    | Tweejaarlijkse actualisatie.....                                     | 156        |
| 6.10     | SOCIAAL WONEN ZUIGT GEEN ARMOEDE AAN, HET LOST HET OP.....           | 157        |
| <b>7</b> | <b>SOCIALE ZAKEN.....</b>  | <b>163</b> |
| 7.1      | DIENST TWEEZIJDIG WORDT DIENST SOCIALE ZAKEN .....                   | 163        |
| 7.2      | UITBREIDING DIENST SOCIALE ZAKEN.....                                | 163        |
| 7.3      | KLACHTENBEHANDELING .....  | 164        |
| 7.3.1    | Klachten over De Mandel (behandeld conform het Klachtendecreet)..... | 164        |
| 7.3.1.1  | Aard van de klachten.....  | 164        |
| 7.3.1.2  | Melding van klachten volgens wijze van contactname.....              | 166        |
| 7.3.2    | Sociale klachten (burenruzies, leefbaarheid, ...).....               | 166        |
| 7.3.2.1  | Melding van klachten volgens wijze van contactname.....              | 168        |
| 7.3.2.2  | Meldingen huurfraude .....   | 168        |
| 7.3.2.3  | Meldingen over hinder .....  | 168        |
| 7.3.3    | Doorverwijzingen naar CAW ikv preventie uithuiszetting.....          | 169        |
| 7.4      | PROEF-WONEN .....  | 171        |
| 7.5      | HUURDERSADVIESRAAD .....   | 172        |
| 7.5.1    | Advies 2018 .....  | 172        |
| 7.5.2    | Bijeenkomsten 2018 .....   | 172        |
| 7.5.3    | Leden 2018.....  | 173        |
| 7.6      | HET INFORMATIEBELEID.....  | 173        |
| 7.7      | MELDPUNTEN .....   | 173        |
| 7.7.1    | Werking.....   | 173        |
| 7.7.2    | Actieve Meldpunten.....  | 174        |
| 7.8      | BEWONERSVERGADERINGEN.....   | 175        |
| 7.9      | BEVRAGINGEN IN 2018.....   | 176        |
| 7.9.1    | Bevraging poetsfirma's.....  | 176        |
| 7.9.2    | Bevraging fietsenstalling Damberdshof.....                           | 177        |
| 7.10     | MAANDELIJKSE BIJENKOMSTEN BIJ VIVAS .....                            | 177        |
| <b>8</b> | <b>ORGANISATIE.....</b>  | <b>181</b> |
| 8.1      | PERSONEEL.....   | 181        |
| 8.1.1    | Evolutie in 2018 .....   | 181        |
| 8.1.1.1  | Beëindiging arbeidsovereenkomsten .....                              | 181        |
| 8.1.1.2  | Nieuwe arbeidsovereenkomsten .....                                   | 181        |
| 8.1.1.3  | Tijdelijke tewerkstellingen .....                                    | 181        |
| 8.1.2    | Personeelssamenstelling op 31/12/2018.....                           | 182        |
| 8.1.3    | Evolutie personeelsbezetting.....                                    | 184        |
| 8.1.4    | Organogram op 31 december 2018.....                                  | 185        |
| 8.2      | MISSIE EN VISIE.....   | 186        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 8.3       | PERSONEELSBELEID .....   | 186        |
| 8.4       | TEVREDENHEIDSBEVRAGING BELANGHEBBENDEN .....   | 187        |
| 8.5       | RAAD VAN BESTUUR .....   | 189        |
| 8.6       | DIRECTIECOMITÉ.....  | 189        |
| 8.7       | WAGENPARK.....   | 190        |
| 8.8       | BEREIKBAARHEID .....   | 190        |
| 8.8.1     | Loketfunctie.....  | 190        |
| 8.8.2     | Zitdagen .....   | 191        |
| <b>9</b>  | <b>FINANCIËEL .....</b>  | <b>195</b> |
| 9.1       | ONROEREND PATRIMONIUM.....   | 195        |
| 9.1.1     | Samenstelling van de onroerende bezittingen per 31.12.2017 en 31.12.2018.....                                  | 195        |
| 9.1.2     | Woningen in opbouw.....  | 195        |
| 9.1.3     | Woningen bestemd voor verkoop (in aanbouw).....  | 196        |
| 9.1.4     | Woningen bestemd voor verkoop (afgewerkt).....   | 197        |
| 9.2       | EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1998- 2018.....  | 197        |
| 9.3       | EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1998-2018.....   | 198        |
| 9.4       | RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2018 .....   | 199        |
| 9.4.1     | Resultaat boekjaar: vergelijking van de voornaamste rubrieken .....  | 199        |
| 9.4.1.1   | Handelsgoederen.....   | 200        |
| 9.4.1.2   | Diensten en diverse goederen.....  | 200        |
| 9.4.1.3   | Bezoldigingen en sociale lasten.....   | 200        |
| 9.4.1.4   | Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen.....   | 200        |
| 9.4.1.5   | Andere bedrijfskosten.....   | 200        |
| 9.4.1.6   | Financiële kosten .....  | 201        |
| 9.4.1.7   | Uitzonderlijke kosten .....  | 201        |
| 9.4.1.8   | Omzet.....   | 201        |
| 9.4.1.9   | Geactiveerde interne productie.....  | 201        |
| 9.4.1.10  | Andere bedrijfsopbrengsten.....  | 201        |
| 9.4.1.11  | Financiële opbrengsten .....   | 201        |
| 9.4.1.12  | Uitzonderlijke opbrengsten .....   | 201        |
| 9.5       | BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN WAARMEE DE VENNOOTSCHAP<br>GECONFRONTEERD WORDT ..... | 201        |
| 9.5.1     | Onderhouds- en renovatieplanning.....  | 201        |
| 9.5.2     | Doorlooptijd projecten.....  | 202        |
| 9.5.3     | Verkoop van koopwoningen.....  | 202        |
| 9.6       | CORPORATE GOVERNANCE.....  | 203        |
| <b>10</b> | <b>BIJZONDER VERSLAG SOCIAAL OOGMERK.....</b>  | <b>207</b> |
|           | <b>BIJLAGEN:.....</b>  | <b>211</b> |
| 10.1      | VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN<br>AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP.....   | 211        |
| 10.2      | JAARREKENING 2018 .....  | 213        |

# AFKORTINGEN



## 0. AFKORTINGEN

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



# DE MANDEL WEGWIJS



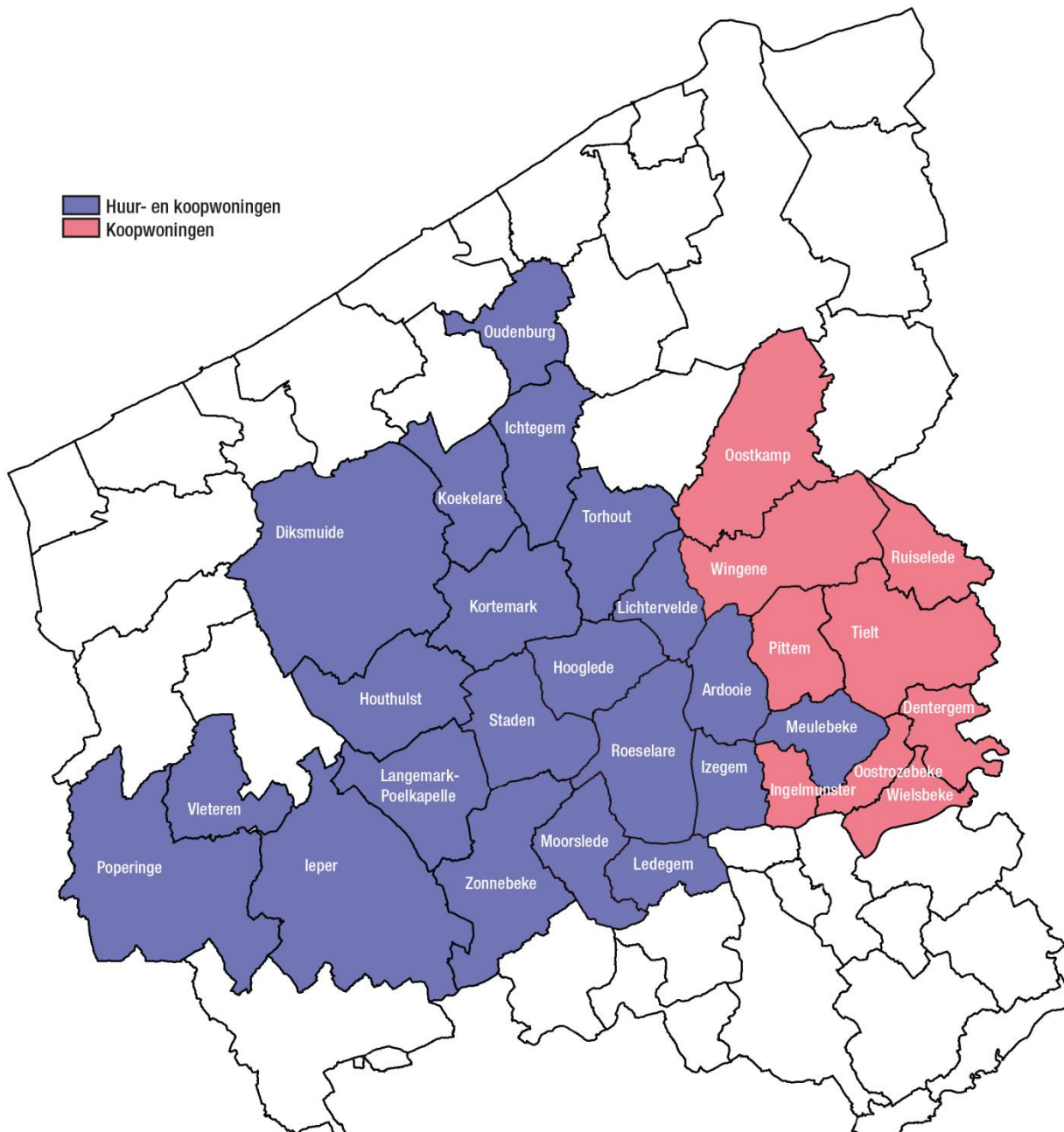




# 1. DE MANDEL: WEGWIJS

## 1.1 AANGESLOTEN GEMEENTEN DE MANDEL

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



## 1.2 JURIDISCHE GESCHIEDENIS VAN DE MANDEL

---

**Ondernemingsnummer:** 0405.553.535

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

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

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

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

- 8 oktober 1920 (Belgisch Staatsblad van 22 oktober 1920 onder nummer I1077);
- 30 mei 1921 (Belgisch Staatsblad van 17 juni 1921 onder nummer 6721);
- 5 februari 1922 (Belgisch Staatsblad van 23 februari 1922 onder nummer 1716);
- 20 november 1922 (Belgisch Staatsblad van 8 december 1922 onder nummer 11991);
- 17 maart 1930 (Belgisch Staatsblad van 12 april 1930 onder nummer 4947);
- 10 november 1938 (Belgisch staatsblad van 30 november 1938 onder nummer I554I);
- 28 april 1941 (Belgisch Staatsblad van 23 mei 1941 onder nummer 8I54);
- 20 maart 1950 (Belgisch Staatsblad van 6 april 1950 onder nummer 5968 en 5 juni 1950 onder nummer I36I5);
- 31 juli 1950 (Belgisch Staatsblad van 25 augustus 1950 onder nummer 20029);
- 9 september 1958 (Belgisch Staatsblad van 27 september 1958 onder nummer 25607);
- 27 juli 1959 (Belgisch Staatsblad van 20 augustus 1959 onder nummer 24I87);
- 4 juli 1970 (Belgisch Staatsblad van 25 juli 1970 onder nummer 2424-7);
- 28 maart 1977 (Belgisch Staatsblad van 19 april 1977 onder nummer I203-3);
- 10 december 1979 (Belgisch Staatsblad van 4 januari 1980 onder nummer 87-19);
- 29 april 1986 (Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986 onder nummer 86052I-31O);
- 23 april 1991 (Belgisch Staatsblad van 17 mei 1991 onder nummer 91O5I7-I33);
- 28 april 1992 (Belgisch Staatsblad van 19 mei 1992 onder nummer 920519-298);
- 27 november 2001 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 3 januari 2002 onder nummer 2200103-1084);
- 27 april 2004 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 25 mei 2004 onder nummer 20040525/076641);
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 30 november 2005) onder nummer 171794;
- 27 oktober 2005 (Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 27 december 2005 onder nummer 187381 (fusie met HMWV);
- 28 april 2009: vennootschap heeft vorm aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 15 mei 2009, onder nummer 09069386;
- 26 april 2011: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig de modelstatuten vastgelegd door de Vlaamse Regering, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 mei 2011, onder nummer 11073344
- 24 april 2012: vennootschap heeft statuten aangepast door toevoeging van realisatie bescheiden woonaanbod en niet- residentiële ruimten aan het doel van de vennootschap, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 9 mei 2012, onder nummer 12086789
- 28 april 2015: vennootschap heeft de statuten aangepast overeenkomstig artikel 20 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, inhoudend onder meer bepalingen inzake de samenstelling van de raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 juni 2015 onder nummer 15089642
- 24 april 2018: venootschap heeft statuten aangepast overeenkomstig artikel 19 en 20 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels mbt de beheeraspecten. Dit Besluit voorziet in een aanpassing van het 'Erkenningsbesluit', meerbepaald gaat het oa over bepalingen over de samenstelling (grootte en de genderdiversiteit) van de raden van bestuur van de SHM's; bekend gemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 1 juni 2018 onder nummer 18085897

De vennootschap werd op 28 oktober 1920 erkend door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting onder nummer 333; op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) onder nummer 333.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 26 april 2011 bestaat de vennootschap voor onbepaalde duur.

## 1.3 RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2018

---

### 1.3.1 VOORZITTER

#### **Daniël Vanpoucke**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022



### 1.3.2 ONDERVOORZITTER

#### **Geert Depondt**

Afgevaardigd voor OCMW Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021



### 1.3.3 LEDEN

#### **Louis Bril**

Afgevaardigd voor de private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021



#### **Filiep Bouckenooghe**

Afgevaardigd voor de Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2020



#### **Pieter Callens**

Afgevaardigd voor de andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2021



#### **Stijn Couvreur**

Afgevaardigd voor de Private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene vergadering van 2022



**Brigitte Taillieu – Depoorter**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2022



**Eric De Keyser**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2021



**Rik Debeaussaert**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2020



**Gorik Dochy**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2023



**Linda Devisch**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de  
algemene vergadering van 2019



**Paul Dieryckx**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Gilbert Decloedt**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2023



**Christophe Dejaegher**

Afgevaardigd voor de  
provincie W-VL

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2022



**Jozef Desmet**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020



**Odiel Devoldere**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020





**Michèle Hostekint**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2023



**Norbert Sagaert**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2023



**Pol Vandenbulcke**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020



**Sybille Vandeputte**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2023



**Ria Vanzieleghem**

Afgevaardigd voor de  
Stad Roeselare

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2020



**Jurgen Vanlerberghe**

Afgevaardigd voor de  
private aandeelhouders

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Vic Verbrugge**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Loes Vandromme**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Jackie Verhoye**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2019



**Luc Vullers**

Afgevaardigd voor de  
andere gemeenten

Gemandateerd tot de algemene  
vergadering van 2022



**Daniël Vanpoucke**

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

**Geert Depondt**

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

**Eric De Keyser**

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

**Stefanie Vandenabeele**

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



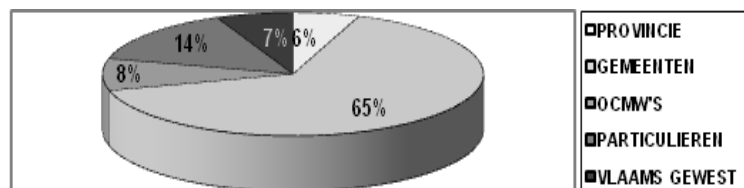
## 1.4 AANDEELHOUDERS

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

| NR            | NAAM                   | AANTAL | TOTAAL   |
|---------------|------------------------|--------|----------|
| 89            | OCMW Meulebeke         | 250    | 625,00   |
| 100           | OCMW Staden            | 2.108  | 5.270,00 |
| 104           | OCMW Ledegem           | 282    | 705,00   |
| 119           | OCMW Ardoorie          | 80     | 200,00   |
|               |                        |        |          |
| PARTICULIEREN |                        |        |          |
|               |                        |        |          |
| 6             | Accommo cvba           | 30     | 75,00    |
| 26            | Debruyne Andre         | 10     | 25,00    |
| 31            | Van Coillie Bart       | 260    | 650,00   |
| 73            | Desmet Jozef           | 40     | 100,00   |
| 79            | Van Holsbeeck Kristo   | 130    | 325,00   |
| 85            | Onze Toekomst          | 20     | 50,00    |
| 92            | Roeselaarse Woning     | 1.507  | 3.767,50 |
| 96            | Demeyere Marie-Chantal | 251    | 627,50   |
| 97            | Demeester Manu         | 501    | 1.252,50 |
| 117           | NV Declercq - Olivier  | 50     | 125,00   |
| 130           | Gryspeerd Katrien      | 190    | 475,00   |
| 133           | Callebert Paul         | 50     | 125,00   |
| 134           | Flipts Kathleen        | 511    | 1.277,50 |
| 154           | Decoene Georges        | 10     | 25,00    |
| 157           | Devoldere Odiel        | 40     | 100,00   |
| 158           | Vanpeteghem Kathy      | 30     | 75,00    |
| 159           | Lagae Roos             | 40     | 100,00   |
| 160           | Laridon Hendrik        | 40     | 100,00   |
| 161           | Verstraete Irene       | 60     | 150,00   |
| 162           | Delaey Machteld        | 70     | 175,00   |
| 163           | Decloedt Gilbert       | 100    | 250,00   |
| 164           | Six Donald             | 100    | 250,00   |
| 165           | Gheeraert Hendrik      | 280    | 700,00   |
| 166           | Arteel Rina            | 40     | 100,00   |
| 167           | Coppé Griet            | 40     | 100,00   |
| 168           | Debels José            | 10     | 25,00    |
| 169           | Desimpelaere Guido     | 40     | 100,00   |
| 170           | Dequae Dries           | 40     | 100,00   |
| 171           | Ghyssel Carlos         | 40     | 100,00   |
| 172           | Lesage Josiane         | 40     | 100,00   |
| 173           | Meerschaert Willy      | 40     | 100,00   |
| 174           | Reynaert Jean-Philippe | 40     | 100,00   |
| 175           | Vergote Albert         | 40     | 100,00   |
| 176           | Vinckier Willem        | 40     | 100,00   |
| 177           | Deconinck Walter       | 40     | 100,00   |
| 178           | Huyghe Geert           | 40     | 100,00   |
| 179           | De Keyser Eric         | 40     | 100,00   |
| 180           | Vanhuyse Gina          | 40     | 100,00   |
| 181           | Carron Philip          | 40     | 100,00   |
| 182           | Vanlerberghe Jurgen    | 40     | 100,00   |
| 183           | Hostekint Michele      | 40     | 100,00   |



| NR  | NAAM                                       | AANTAL        | TOTAAL            |
|-----|--|---------------|-------------------|
| 184 | Werbrouck Yves                             | 40            | 100,00            |
| 185 | Kindt Henk                                 | 40            | 100,00            |
| 187 | Deraedt Ghislain                           | 40            | 100,00            |
| 188 | De Reuse Immanuel                          | 40            | 100,00            |
| 189 | Beweging.net (Torhout)                     | 40            | 100,00            |
| 190 | Vansteenkiste Eddy                         | 40            | 100,00            |
| 191 | Depondt Geert                              | 40            | 100,00            |
| 200 | ABVV West-Vlaanderen                       | 100           | 250,00            |
| 201 | VZW Forum Midden- en Zuid- West Vlaanderen | 525           | 1.312,50          |
| 202 | Boerenbond W-VL regio Roeselare            | 100           | 250,00            |
| 203 | Boerenbond regioTielt                      | 100           | 250,00            |
| 204 | Landelijke Gilde Izegem-Kachtem            | 10            | 25,00             |
| 206 | Landelijke Gilde Rumbeke                   | 20            | 50,00             |
| 207 | Bril Louis                                 | 500           | 1.250,00          |
| 208 | Cooperatieve veiling REO                   | 50            | 125,00            |
| 209 | SP.A. Federatie                            | 20            | 50,00             |
| 210 | UNIZO Roeselare-Izegem                     | 50            | 125,00            |
| 211 | VLD Roeselare-Tielt                        | 50            | 125,00            |
| 212 | Dereeper Ignace                            | 40            | 100,00            |
| 213 | Snaet Mario                                | 40            | 100,00            |
| 214 | Lowie Josianne                             | 40            | 100,00            |
| 215 | Dewulf Rita                                | 40            | 100,00            |
| 216 | Pieters André                              | 40            | 100,00            |
| 217 | Fieuw Roland                               | 50            | 125,00            |
| 218 | Charkaoui Abdelaziz                        | 50            | 125,00            |
| 219 | Verfaillie-Vansteenkiste Antoinette        | 20            | 50,00             |
| 220 | Vanpoucke Daniël                           | 40            | 100,00            |
| 221 | Vermeulen Brecht                           | 40            | 100,00            |
|     |  | <b>48.251</b> | <b>120.627,50</b> |
|     | VLAAMS GEWEST                              | 3.143         | 7.857,50          |
|     | PROVINCIE                                  | 2.703         | 6.757,50          |
|     | GEMEENTEN                                  | 31.180        | 77.950,00         |
|     | OCMW'S                                     | 4.010         | 10.025,00         |
|     | PARTICULIEREN                              | 7.215         | 18.037,50         |
|     |  | <b>48.251</b> | <b>120.627,50</b> |



## **1.5 DEELNEMINGEN IN ANDERE VERENIGINGEN**

---

### **1.5.1 IN VENNOOTSCHAPPEN**

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

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

De Mandel heeft geen bestuursmandaat in deze vennootschap.

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

#### **1.5.2.1 VVH**

De Mandel is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, Evert Larockstraat 6 te 2020 Antwerpen (Kiel). Dit is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 77 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 2018 € 16.056,09.

#### **1.5.2.2 VLEM**

Als rechtsopvolger van de Huisvestingsmaatschappij voor Midden West-Vlaanderen is De Mandel lid van de VLEM (Vereniging van Vlaamse Landeigendom Maatschappijen). Deze vereniging is een belangenbehartigingsvereniging waarbij 22 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 Ardoorie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden. De heer Geert Depondt, ondervoorzitter, is bestuurder en lid van de algemene vergadering namens De Mandel. Mevrouw Mirose De Baecke, diensthoofd Verhuring en Verkoop, is lid van de algemene vergadering

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

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

### 1.5.3 IN OCMW-VERENIGINGEN

#### 1.5.3.1 HUISVESTINGSDIENST REGIO IZEGEM (HRI)

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

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

Naar analogie van de HRI werd in het Noorden van de Provincie eveneens een regionale Woondienst opgericht. De Mandel is sedert mei 2005 aangesloten bij de Woondienst JOGI. Er is geen lidgeld verschuldigd. Bestuurder Gilbert Decloedt is namens De Mandel lid van de Algemene Vergadering.

### 1.5.4 IN ANDERE

#### 1.5.4.1 WEST-VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJEN

De Mandel is lid van de Vereniging "West-Vlaamse Bouwmaatschappijen", Brugstraat 16 te 8870 Izegem. Het betreft hier een provinciale organisatie van 21 sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector die 3 tot 4 keer per jaar samenkomen om over actuele thema's te vergaderen. Directeur Stefanie Vandenaabeele is namens De Mandel lid van het bestuur van deze vereniging. Het jaarlijks lidgeld bedroeg in 2018 € 251,59.

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

#### 1.5.4.2 LOKAAL WOONOVERLEG

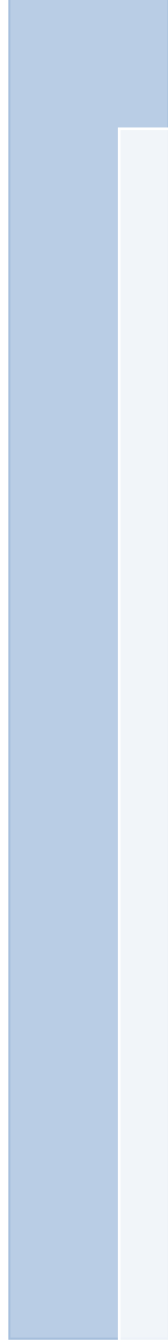
In uitvoering van het Decreet houdende de Vlaamse Wooncode, het Decreet Grond- en Pandenbeleid en het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 dienen de gemeentebesturen hun regisseursrol van het lokaal woonbeleid intensiever op te nemen dan voor 2008. Zij doen dat door het organiseren van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

In 2018 vonden volgende lokale woonoverleggen plaats

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

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

# BOUWACTIVITEITEN EN ONDERHOUD





## 2 BOUWACTIVITEITEN

### 2.1 OPLEVERINGEN

---

#### 2.1.1 DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

Er werden 91 huurappartementen, 24 huurwoningen, 48 koopwoningen en 4 gesloopte woningen definitief opgeleverd.

##### 2.1.1.1 LEDEGEM, STATIONSSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

Datum: maandag 8 januari 2018  
Aannemer: Deforche BVBA  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

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

Datum: maandag 26 februari 2018  
Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

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

Datum: vrijdag 2 maart 2018  
Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Logier Architectenbureau BVBA

##### 2.1.1.4 KOEKELARE, TUINWIJK - 4 HUURWONINGEN (SLOOP)

Datum: maandag 5 maart 2018  
Aannemer: Vacomet BVBA  
Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

##### 2.1.1.5 ROESELARE, MGR. EUGEEN LARIDONSTRAAT / OOSTNIEUWKERKSESTEENWEG - 12 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

Datum: woensdag 14 maart 2018  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Jonckheere ir-architecten BVBA

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

Datum: vrijdag 20 april 2018  
Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: GC-architecten BVBA

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

Datum: donderdag 14 juni 2018

Aannemer: Verhelst Frans BVBA  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

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

Datum: maandag 18 juni 2018  
Aannemer: Damman NV  
Ontwerper: Van Bockstael Erik BVBA

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

Datum: vrijdag 22 juni 2018  
Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA

#### **2.1.1.10 ARDOOIE, BONCQUETSTRAAT - 8 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Datum: donderdag 23 augustus 2018  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Verbanck Paul

#### **2.1.1.11 LEDEGEM, OLMENLAAN - 11 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)**

Datum: dinsdag 4 september 2018  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA

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

Datum: vrijdag 12 oktober 2018  
Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Verfaillie - Boucquet BVBA

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

Datum: dinsdag 20 november 2018  
Aannemer: Recon Bouw NV  
Ontwerper: Demeyere & Roetynck BVBA

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

Datum: vrijdag 23 november 2018  
Aannemer: Coussée-Bostoën NV  
Ontwerper: GC-architecten BVBA

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

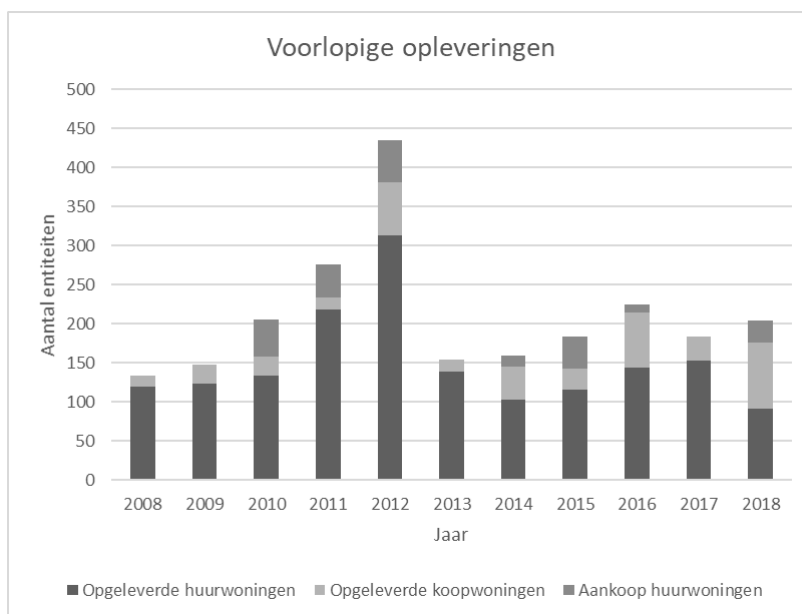
Datum: donderdag 20 december 2018  
Aannemer: Coussée-Bostoën NV  
Ontwerper: Bildt Architecten BVBA



## 2.1.2

### VOORLOPIGE OPLEVERINGEN

Er werden 39 huurwoningen, 52 huurappartementen, 74 koopwoningen, 11 koopappartementen en 8 garages voorlopig opgeleverd. Daarnaast werden 7 huurwoningen en 21 huurappartementen aangekocht als goede woning.



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

Datum: maandag 5 februari 2018

Aannemer: Deruyck NV

Ontwerper: Bildt Architecten BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 934.684,03

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € -639,90

VO 5 (minwaarden): € 0,00

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 5.000,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 0,00

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

Datum: maandag 19 februari 2018

Aannemer: Verhelst Frans BVBA

Ontwerper: Seys Architectenbureau BVBA

VO 2 (eindbedrag aanneming): € 1.089.482,42

VO 3 (boete): € 0,00

VO 4 (saldo verrekeningen): € -5.171,53

VO 5 (minwaarden): € 2.556,95

VO 6 (nog in orde te brengen werken): € 10.000,00

VO 7 (uitgestelde werken): € 6.500,00

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

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Datum:                                | dinsdag 27 maart 2018              |
| Aannemer:                             | Damman NV                          |
| Ontwerper:                            | Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 3.168.961,62                     |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00                             |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € -22.315,91                       |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00                             |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 48.000,00                        |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 4.400,00                         |

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

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Datum:                                | vrijdag 18 mei 2018 |
| Aannemer:                             | Verhelst Frans BVBA |
| Ontwerper:                            | Declerck-Daels BVBA |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 1.196.634,71      |
| VO 3 (boete):                         | € 2.150,78          |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € -3.209,98         |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00              |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 40.000,00         |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00              |

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

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Datum:                                | maandag 4 juni 2018                 |
| Aannemer:                             | Verhelst Frans BVBA                 |
| Ontwerper:                            | Vaneeckhout Architectuurbureau BVBA |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 302.329,67                        |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00                              |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 2.286,58                          |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00                              |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 3.000,00                          |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00                              |

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

|                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Datum:                                | vrijdag 8 juni 2018               |
| Aannemer:                             | Recon Bouw NV                     |
| Ontwerper:                            | Bossuyt Alain Ingenieur-Architect |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 2.877.697,52                    |
| VO 3 (boete):                         | € 4.860,37                        |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 15.953,49                       |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00                            |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 90.000,00                       |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 18.069,77                       |

### 2.1.2.7 TORHOUT, KASTEELSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (ZIE AANKOOP GOEDE WONING)

Akte: woensdag 27 juni 2018

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

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Datum:                                | woensdag 4 juli 2018 |
| Aannemer:                             | Deruyck NV           |
| Ontwerper:                            | Verbanck Paul        |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 1.861.662,70       |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00               |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € -17.099,39         |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00               |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 6.500,00           |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00               |

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

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Datum:                                | maandag 27 augustus 2018       |
| Aannemer:                             | Recon Bouw NV                  |
| Ontwerper:                            | Huys Erik Architectenburo BVBA |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 1.229.706,56                 |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00                         |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 38.977,83                    |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00                         |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 10.000,00                    |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00                         |

### 2.1.2.10 ROESELARE, BRUANESTRAAT / KOORNSTRAAT - 28 KOOPWONINGEN (NIEUWBOUW)

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Datum:                                | dinsdag 18 september 2018 |
| Aannemer:                             | Recon Bouw NV             |
| Ontwerper:                            | Buro II - Blondel TV      |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 3.648.292,49            |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00                    |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 54.504,16               |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00                    |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 10.000,00               |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00                    |

### 2.1.2.11 POPERINGE, BURGEMEESTER MAHIEUPLEIN - 12 GESTAPELDE HUURWONINGEN (NIEUWBOUW)

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Datum:                                | donderdag 4 oktober 2018 |
| Aannemer:                             | Damman NV                |
| Ontwerper:                            | Demeyere & Roetynck BVBA |
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 1.469.718,40           |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00                   |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 13.852,60              |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00                   |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 7.200,00               |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00                   |

### 2.1.2.12 GITS (HOOGLEDE), KRUIKALSIJDESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN, 11 KOOPAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Datum:     | donderdag 25 oktober 2018   |
| Aannemer:  | Bekaert Building Company NV |
| Ontwerper: | BURO II & ARCHI+I BVBA      |

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 2.870.808,92 |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00         |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 39.664,18    |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 0,00         |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 200.000,00   |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 21.500,00    |

### 2.1.2.13 ROESELARE, SPANJESTRAAT – JULES LAGAELAAN (RESIDENTIE VIJVERSCHE) – 21 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN EN 18 GARAGEBOXEN (ZIE AANKOOP GOEDE WONING)

Akte: 29 november 2018

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

Datum: maandag 17 december 2018

Aannemer: Recon Bouw NV

Ontwerper: Goedefroo & Goedefroo Architecten

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| VO 2 (eindbedrag aanneming):          | € 1.910.471,13 |
| VO 3 (boete):                         | € 0,00         |
| VO 4 (saldo verrekeningen):           | € 3.586,98     |
| VO 5 (minwaarden):                    | € 2.374,35     |
| VO 6 (nog in orde te brengen werken): | € 10.000,00    |
| VO 7 (uitgestelde werken):            | € 0,00         |

## 2.1.3 OPLEVERINGEN INFRASTRUCTUUR

|                |                            |  |               |
|----------------|----------------------------|--|---------------|
| Klerken        | Sint-Laurentiusstraat      | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken (deel 1) | VO 12/01/2018 |
| Poperinge      | Appelgoedje                | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken (deel 1) | VO 31/01/2018 |
| Roeselare      | Bruanestraat/Koornstraat   | Infrastructuurwerken                           | VO 08/05/2018 |
| Oostrozebeke   | Ettingen                   | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken          | VO 31/10/2018 |
| Oostnieuwkerke | Spanjestraat               | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken          | DO 29/09/2017 |
| Ruiselede      | Ommegangstraat             | Omgevingswerken                                | DO 22/05/2018 |
| Lichtervelde   | E. Claeslaan               | Omgevingswerken                                | DO 31/05/2018 |
| Staden         | Wankaardelaan-Oude Tramweg | Omgevingswerken                                | DO 07/06/2018 |
| Rumbeke        | Knokuilstraat              | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken          | DO 28/08/2018 |
| Oostrozebeke   | Palingstraat               | Wegen- & rioleringswerken                      | DO 30/08/2018 |
| Staden         | Blommenwijk                | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken          | DO 19/10/2018 |
| Rumbeke        | Zeger Maelfaitstraat       | Wegen-, riolerings- & omgevingswerken          | DO 14/12/2018 |

## 2.2 BOUWWERKEN IN UITVOERING OP 31 DECEMBER 2018

---

Op 31 december 2018 waren de werken van 41 huurwoningen, 148 huurappartementen en 25 koopwoningen in uitvoering

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

Aannemer: Siemoens BVBA  
Ontwerper: Verstaen Bart Architect  
Aanvangsdatum: maandag 18 juni 2018  
Contractuele einddatum: zaterdag 31 augustus 2019  
Nieuwe einddatum: zaterdag 31 augustus 2019  
Bestelbedrag: € 1.194.145,83  
Verrekeningen: € 0,00  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 39 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 191.157,99  
Percentage uitgevoerde werken: 17 %



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

Aannemer: Deruyck NV  
Ontwerper: Projekt-Team BVBA  
Aanvangsdatum: maandag 9 april 2018  
Contractuele einddatum: woensdag 3 april 2019  
Nieuwe einddatum: woensdag 3 april 2019  
Bestelbedrag: € 732.928,10  
Verrekeningen: € 1.585,15  
Termijnverlenging: 0 dagen  
Verstreken termijn: 67 %  
Saldo laatste vorderingsstaat: € 530.557,25  
Percentage uitgevoerde werken: 72 %



### 2.2.3 KOEKELARE, TUIWIK – WEGEN-, RIOLERINGS- & OMGEVINGSWERKEN

Aannemer: R.T.S. bvba  
 Ontwerper: Studiebureau Lobelle bvba  
 Aanvangsdatum: maandag 17 september 2018  
 Bestelbedrag: € 176.995,50  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 62.154,07  
 Percentage uitgevoerde werken: 35 %



### 2.2.4 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT - 5 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

Aannemer: Deruyck NV  
 Ontwerper: Dedene Rik-Demeyer Ivo TV  
 Aanvangsdatum: maandag 20 augustus 2018  
 Contractuele einddatum: woensdag 1 januari 2020  
 Nieuwe einddatum: woensdag 1 januari 2020  
 Bestelbedrag: € 606.910,28  
 Verrekeningen: € 0,00  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 21 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 112.245,15  
 Percentage uitgevoerde werken: 18 %





### 2.2.5 MOORSLEDE, PASSENDAALESTRAAT - 14 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Aannemer:                      | Deruyck NV                         |
| Ontwerper:                     | Demeyere&Roetinck en Jan Claeys TV |
| Aanvangsdatum:                 | donderdag 1 maart 2018             |
| Contractuele einddatum:        | vrijdag 2 augustus 2019            |
| Nieuwe einddatum:              | vrijdag 2 augustus 2019            |
| Bestelbedrag:                  | € 1.853.081,20                     |
| Verrekeningen:                 | € -3.228,95                        |
| Termijnverlenging:             | 0 dagen                            |
| Verstreken termijn:            | 54 %                               |
| Saldo laatste vorderingsstaat: | € 937.339,48                       |
| Percentage uitgevoerde werken: | 51 %                               |



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

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Aannemer:                      | Damman NV                       |
| Ontwerper:                     | Urbain Architectencollectief TV |
| Aanvangsdatum:                 | maandag 1 oktober 2018          |
| Contractuele einddatum:        | dinsdag 27 april 2021           |
| Nieuwe einddatum:              | zaterdag 11 juli 2020           |
| Bestelbedrag:                  | € 2.988.215,40                  |
| Verrekeningen:                 | € 0,00                          |
| Termijnverlenging:             | -290 dagen                      |
| Verstreken termijn:            | 10 %                            |
| Saldo laatste vorderingsstaat: | € 27.747,17                     |
| Percentage uitgevoerde werken: | 1 %                             |



### 2.2.7 OUDENBURG, BELLEROCHELAAN / ETTELGEMSESTRAAT - 4 HUURWONINGEN, 34 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

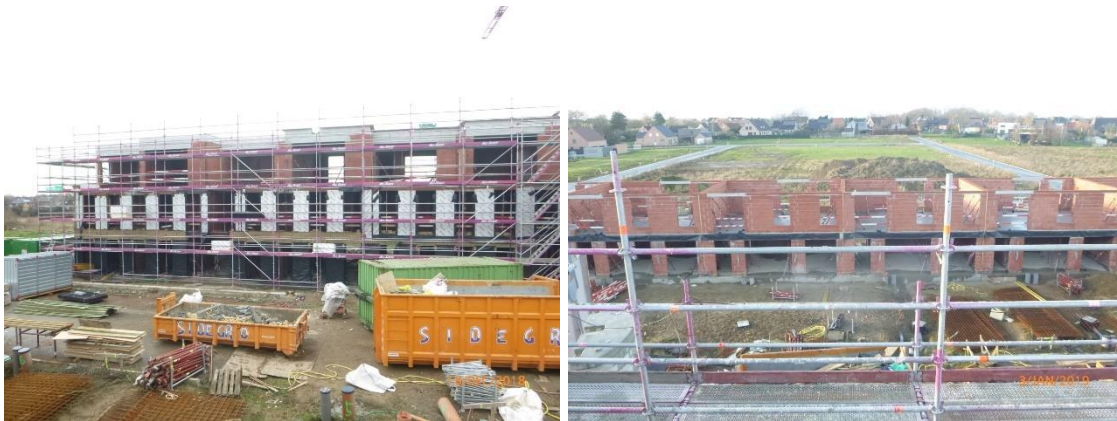
Aannemer: Coussée-Bostoën NV  
 Ontwerper: Vaneekhout Architectuurbureau BVBA  
 Aanvangsdatum: maandag 9 april 2018  
 Contractuele einddatum: zaterdag 18 januari 2020  
 Nieuwe einddatum: zaterdag 18 januari 2020  
 Bestelbedrag: € 5.106.218,05  
 Verrekeningen: € 23.123,21  
 Termijnverlenging: 0 dagen  
 Verstreken termijn: 37 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 1.667.882,03  
 Percentage uitgevoerde werken: 33 %



### 2.2.8 POPERINGE, BOMMELBILK - 18 HUURAPPARTEMENTEN, 7 KOOPWONINGEN, 21 GARAGES (NIEUWBOW)

Aannemer: Recon Bouw NV  
 Ontwerper: Dehullu architecten & net architectuur TV  
 Aanvangsdatum: maandag 4 juni 2018  
 Contractuele einddatum: woensdag 16 oktober 2019  
 Nieuwe einddatum: woensdag 25 december 2019  
 Bestelbedrag: € 3.473.128,28  
 Verrekeningen: € -206.755,53  
 Termijnverlenging: 70 dagen  
 Verstreken termijn: 32 %  
 Saldo laatste vorderingsstaat: € 103.483,96  
 Percentage uitgevoerde werken: 3 %





### 2.2.9 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN - 7 HUURWONINGEN (NIEUWBOW)

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Aannemer:                      | Damman NV                |
| Ontwerper:                     | Demeyere & Roetynck BVBA |
| Aanvangsdatum:                 | dinsdag 20 februari 2018 |
| Contractuele einddatum:        | donderdag 25 april 2019  |
| Nieuwe einddatum:              | donderdag 25 april 2019  |
| Bestelbedrag:                  | € 1.067.850,44           |
| Verrekeningen:                 | € -60.564,93             |
| Termijnverlenging:             | 0 dagen                  |
| Verstreken termijn:            | 67 %                     |
| Saldo laatste vorderingsstaat: | € 546.557,52             |
| Percentage uitgevoerde werken: | 54 %                     |



### 2.2.10 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN - 6 HUURWONINGEN, 4 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOW)

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Aannemer:                      | Damman NV                |
| Ontwerper:                     | Spoor 9 Architecten BVBA |
| Aanvangsdatum:                 | dinsdag 20 februari 2018 |
| Contractuele einddatum:        | zondag 5 mei 2019        |
| Nieuwe einddatum:              | zondag 5 mei 2019        |
| Bestelbedrag:                  | € 1.239.065,21           |
| Verrekeningen:                 | € 0,00                   |
| Termijnverlenging:             | 0 dagen                  |
| Verstreken termijn:            | 65 %                     |
| Saldo laatste vorderingsstaat: | € 435.201,13             |
| Percentage uitgevoerde werken: | 35 %                     |



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

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Aannemer:                      | Coussée-Bostoën NV         |
| Ontwerper:                     | Projekt-Team BVBA          |
| Aanvangsdatum:                 | maandag 9 oktober 2017     |
| Contractuele einddatum:        | zaterdag 28 september 2019 |
| Nieuwe einddatum:              | dinsdag 12 november 2019   |
| Bestelbedrag:                  | € 9.709.729,28             |
| Verrekeningen:                 | € 16.334,29                |
| Termijnverlenging:             | 45 dagen                   |
| Verstreken termijn:            | 55 %                       |
| Saldo laatste vorderingsstaat: | € 3.189.828,31             |
| Percentage uitgevoerde werken: | 33 %                       |



**2.2.12 ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT - 11 HUURAPPARTEMENTEN, 11 GARAGES (NIEUWBOUW)**

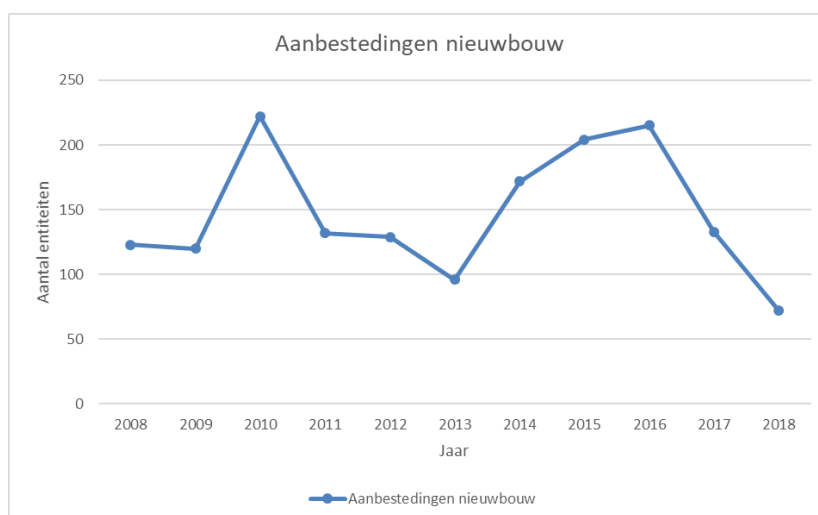
|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Aannemer:                      | Damman NV                     |
| Ontwerper:                     | Claeys Architectenbureau BVBA |
| Aanvangsdatum:                 | donderdag 15 november 2018    |
| Contractuele einddatum:        | dinsdag 7 april 2020          |
| Nieuwe einddatum:              | dinsdag 7 april 2020          |
| Bestelbedrag:                  | € 1.650.340,18                |
| Verrekeningen:                 | € 0,00                        |
| Termijnverlenging:             | 0 dagen                       |
| Verstreken termijn:            | 4 %                           |
| Saldo laatste vorderingsstaat: | € 0,00                        |
| Percentage uitgevoerde werken: | 0 %                           |



## 2.3 AANBESTEDINGEN EN ONDERHANDELINGSPROCEDURES BOUWPROJECTEN

---

Er werden voor 72 entiteiten een openbare aanbesteding gehouden en voor de sloop van 2 x 8 entiteiten een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.



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

Financiering: FS3  
 Aanbesteding vrijdag 16 februari 2018  
 Ontwerper Verstaen Bart Architect  
 Veiligheidscoördinator: Arensa

Het voorstel tot gunning werd op 8 maart 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 23 maart 2018 haar gunningsadvies. Op 10 april 2018 gunde De Mandel de werken aan Siemoens bvba. De werken werden op 2 mei 2018 besteld met als aanvangsdatum 18 juni 2018.

### 2.3.2 HANDZAME (KORTEMARK), LINDENLAAN - 10 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)

Financiering: FS3  
 Aanbesteding donderdag 25 oktober 2018  
 Ontwerper Seys Architectenbureau BVBA



Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 22 november 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 30 november 2018 haar gunningsadvies. Op 18 december 2018 gunde De Mandel de werken aan Frans Verhelst bvba. De werken werden eind december 2018 nog niet besteld.

### **2.3.3 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT - 7 HUURWONINGEN (VERVANGINGSBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding maandag 3 september 2018  
Ontwerper Seys Architectenbureau BVBA  
Veiligheidscoördinator: Seys Architectenbureau BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 19 september 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 8 oktober 2018 haar gunningsadvies. Op 18 december 2018 gunde De Mandel de werken aan Deruyck bvba. De werken werden eind december 2018 nog niet besteld.

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

Financiering: FS3  
Aanbesteding vrijdag 28 september 2018  
Ontwerper Projekt-Team BVBA  
Veiligheidscoördinator: Projekt-Team BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 9 oktober 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 12 oktober 2018 haar gunningsadvies. Op 27 november 2018 gunde De Mandel de werken aan Vacomet bvba. De werken werden op 14 december 2018 besteld met als aanvangsdatum 4 februari 2019.

### **2.3.5 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT - 5 HUURAPPARTEMENTEN (NIEUWBOUW)**

Financiering: FS3  
Aanbesteding dinsdag 24 april 2018  
Ontwerper Dedene Rik-Demeyer Ivo TV  
Veiligheidscoördinator: Vesebo bvba

Het voorstel tot gunning werd op 23 mei 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 7 juni 2018 haar gunningsadvies. Op 28 juni 2018 gunde De Mandel de werken aan Deruyck bvba. De werken werden op 6 augustus 2018 besteld met als aanvangsdatum 20 augustus 2018.

### **2.3.6 OOSTVLETEREN (VLETEREN), WOESTENSTRAAT / EDMOND DEVLOOSTRAAT - 10 HUURWONINGEN, 10 KOOPWONINGEN, 10 GARAGES (NIEUWBOUW)**

Financiering: IPkpw en FS3  
Aanbesteding maandag 8 januari 2018  
Ontwerper Urbain Architectencollectief TV  
Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 9 februari 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 28 februari 2018 haar gunningsadvies. Op 29 mei 2018 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 4 september 2019 besteld met als aanvangsdatum 1 oktober 2018.

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

Financiering: FS3  
Aanbesteding woensdag 13 juni 2018  
Ontwerper Architectenburo Janis Filieux BVBA  
Veiligheidscoördinator: Bureau E-Norm

Het voorstel tot gunning werd op 22 november 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 13 december 2018 haar gunningsadvies. De werken werden eind 2018 nog niet gegund.

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

Financiering: FS3  
 Aanbesteding maandag 16 april 2018  
 Ontwerper Claeys Architectenbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 17 mei 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 14 juni 2018 haar gunningsadvies. Op 28 juni 2018 gunde De Mandel de werken aan Damman nv. De werken werden op 4 september 2018 besteld met als aanvangsdatum 15 november 2018.

### 2.3.9 ZONNEBEKE, ROESELARESTRAAT (SLOOP)

Financiering: EM-koop  
 Aanbesteding vrijdag 12 januari 2018  
 Ontwerper Claeys Architectenbureau BVBA  
 Veiligheidscoördinator: Feys BVBA

Het voorstel tot gunning werd op 31 januari 2018 overgemaakt aan de VMSW. De VMSW bezorgde op 13 februari 2018 haar gunningsadvies. Het project werd eind 2018 nog niet gegund.

## 2.4 OVERZICHT GEREALISEERDE PROJECTEN OVER DE PERIODE 1/1/2013-31/12/2018

Over de voorbije legislatuur werden 921 huurwoningen, 270 koopwoningen en 10 kavels gerealiseerd.

Dit overzicht betreft zowel nieuwbouw- als herbouwprojecten en aankoop van goede woningen.

| Gemeente  | Project                           | Jaar | Huur      | Koop      | Kavel    |
|-----------|-----------------------------------|------|-----------|-----------|----------|
| Ardooië   | Eeckhoutstraat- Kaaistraat        | 2017 |           | 9         |          |
|           | Pieter Bonquestraat               | 2017 | 8         |           |          |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                  |      | <b>8</b>  | <b>9</b>  |          |
| Diksmuide | Kasteelstraat - Ijzerlaan         | 2014 | 14        |           |          |
|           | Warestraat                        | 2016 | 11        |           |          |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                  |      | <b>25</b> |           |          |
| Hooglede  | Amersveldestraat                  | 2014 | 3         |           |          |
|           | Bruggestraat en Pelikaanstraat    | 2016 |           | 6         |          |
|           | Kruiskalsijdestraat               | 2018 | 14        | 11        |          |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                  |      | <b>17</b> | <b>17</b> |          |
| Houthulst | Kerkstraat                        | 2013 | 7         |           |          |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                  |      | <b>7</b>  |           |          |
| Ichtegem  | Abdiestraat en Sint- Bertinuslaan | 2016 | 4         |           |          |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                  |      | <b>4</b>  |           |          |
| Izegem    | Prinsessestraat                   | 2014 | 31        |           |          |
|           | Klooster Prinsessestraat          | 2017 | 40        |           |          |
|           | Gapaardstraat                     | 2014 |           |           | 1        |
|           | Kouterweg                         | 2018 | 8         | 6         |          |
|           | Wallemotestraat                   | 2018 |           | 2         |          |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                  |      | <b>79</b> | <b>8</b>  | <b>1</b> |

| Gemeente     | Project                                 | Jaar | Huur       | Koop      | Kavel    |
|--------------|---|------|------------|-----------|----------|
| Koekelare    | Tuinwijk fase I                         | 2014 | 12         |           |          |
|              | Tuinwijk fase II                        | 2016 | 10         |           |          |
|              | Stationsstraat                          | 2018 | 5          | 3         |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>27</b>  | <b>3</b>  |          |
| Kortemark    | Stadenstraat fase I                     | 2015 | 21         |           |          |
|              | Stadenstraat fase II                    | 2016 |            | 8         |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>21</b>  | <b>8</b>  |          |
| Langemark    | Kerkstraat                              | 2013 | 10         |           |          |
|              | Kapelmeers                              | 2015 | 9          |           |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>19</b>  |           |          |
| Ledegem      | Bogaardwegel                            | 2013 | 4          |           |          |
|              | De Hoogte                               | 2015 |            | 7         |          |
|              | Boomlandstraat - Olmenlaan              | 2016 |            | 11        |          |
|              | Olmenlaan                               | 2014 |            |           | 1        |
|              | Stationsstraat                          | 2016 | 11         |           |          |
|              | Stijn Streuvelslaan                     | 2015 | 1          |           |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>32</b>  | <b>18</b> | <b>1</b> |
| Lichtervelde | F. Timmersmanslaan                      | 2014 | 4          |           |          |
|              | E. Claeslaan                            | 2014 | 9          | 8         |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>13</b>  | <b>8</b>  |          |
| Meulebeke    | Tuinwijk                                | 2016 |            | 4         |          |
|              | Bonestraat                              | 2017 | 34         |           |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>34</b>  | <b>4</b>  |          |
| Moorslede    | Kapelleveld                             | 2017 | 29         | 12        |          |
|              | Begonialaan                             | 2018 | 8          |           |          |
|              | Camille Coolstraat                      | 2018 |            | 13        | 8        |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>37</b>  | <b>25</b> | <b>8</b> |
| Oostrozebeke | Ettingen fase I                         | 2014 |            | 10        |          |
|              | Palingstraat, Meiklokjesstraat fase I   | 2016 |            | 14        |          |
|              | Ettingen fase II                        | 2017 |            | 4         |          |
|              | Palingstraat, Meiklokjesstraat fase II  | 2018 |            | 11        |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      |            | <b>39</b> |          |
| Poperinge    | Korte Reningelststraat                  | 2013 | 2          |           |          |
|              | Bellestraat                             | 2017 | 13         |           |          |
|              | Burgemeester Mahieuplein                | 2018 | 12         |           |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>27</b>  |           |          |
| Roeselare    | Noordpark                               | 2013 | 48         |           |          |
|              | Gitsestraat- Bobijnstraat               | 2013 | 18         |           |          |
|              | Brugsesteenweg                          | 2013 | 26         |           |          |
|              | Rijselstraat/ Meensesteenweg            | 2013 | 7          |           |          |
|              | Meboomwijk                              | 2014 | 36         |           |          |
|              | Sint Hubrechtstraat / OLV Straat        | 2014 | 36         |           |          |
|              | Dweerstraat / Zeger Malfaitstraat       | 2015 | 37         |           |          |
|              | Rijselstraat                            | 2015 | 9          |           |          |
|              | Ardoisesteenweg/ Koonstraat             | 2015 |            | 12        |          |
|              | E. Laridonstraat                        | 2015 | 42         |           |          |
|              | Rodenbachwijk                           | 2015 | 39         |           |          |
|              | Kokelaarstraat/ Wortelstraat            | 2016 | 44         |           |          |
|              | Oostnieuwkerksesteenweg                 | 2016 |            | 12        |          |
|              | Spoelstraat                             | 2016 | 17         |           |          |
|              | Knokuilstraat                           | 2016 | 40         |           |          |
|              | Sparstraat                              | 2017 | 11         |           |          |
|              | Kannunik Duboisstraat/ A. Lauwersstraat | 2018 | 13         | 11        |          |
|              | Bruanestraat/ Koonstraat                | 2018 |            | 28        |          |
|              | Spanjestaat                             | 2018 | 21         |           |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      | <b>444</b> | <b>63</b> |          |
| Ruisselede   | Ommegangstraat                          | 2014 |            | 16        |          |
|              | <b>SUBTOTAAL</b>                        |      |            | <b>16</b> |          |
| Staden       | Koornbloemweg/ Lelieweg                 | 2013 | 16         | 16        |          |

| Gemeente  | Project  | Jaar | Huur       | Koop       | Kavel     |
|-----------|--|------|------------|------------|-----------|
|           | Engels Hof                                     | 2015 | 8          |            |           |
|           | Noordstraat                                    | 2016 |            | 4          |           |
|           | Slijpestraat, Spanjestraat                     | 2016 | 18         | 11         |           |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                               |      | <b>42</b>  | <b>31</b>  |           |
| Torhout   | Leopoldstraat                                  | 2015 | 4          |            |           |
|           | OLV straat                                     | 2017 | 5          |            |           |
|           | Lijsterstraat/ Zwaluwstraat /<br>Kanariestraat | 2018 | 23         |            |           |
|           | Kasteelstraat                                  | 2018 | 7          |            |           |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                               |      | <b>39</b>  |            |           |
| Wielsbeke | Voetweg  | 2014 |            | 8          |           |
|           | Zwingelkotstraat                               | 2015 |            | 2          |           |
|           | Spaanderstraat                                 | 2017 |            | 4          |           |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                               |      |            | <b>14</b>  |           |
| Zonnebeke | Langemarkstraat/ Albertstraat                  | 2015 | 25         | 5          |           |
|           | Langemarkstraat / IJzerenwegstraat             | 2017 | 7          |            |           |
|           | Guido Gezellelaan                              | 2017 | 6          | 2          |           |
|           | Kerkplein                                      | 2018 | 8          |            |           |
|           | <b>SUBTOTAAL</b>                               |      | <b>46</b>  | <b>7</b>   |           |
|           | <b>ALGEMEEN TOTAAL</b>                         |      | <b>921</b> | <b>270</b> | <b>10</b> |

## 2.5 PROJECTEN IN VOORBEREIDING

### 2.5.1 ARDOOIE, TULPENSTRAAT (FASE 1)

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Tulpenstraat te Ardoorie dienen 8 eengezinswoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 28 juni 2014. De raad van bestuur stelde op 27 september 2016 architect Bart Verstaen aan voor deze opdracht. Het schetsontwerp werd besteld op 18 oktober 2016 en werd goedgekeurd door de VMSW op 22 december 2016. Aansluitend werd het voorontwerp besteld en goedgekeurd door de VMSW op 28 april. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 20 april 2017 en op 3 juli 2017 verleend. Het uitvoeringsdossier werd opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 27 november 2017. Alle huurders werden herhuisvest zodat deze werken konden aanbesteed worden. De aanbesteding was op 16 februari 2018 en aannemer Siemoens startte de werken op 18 juni 2018.

### 2.5.2 ARDOOIE, TULPENSTRAAT (FASE 2)

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

De jury oordeelde dat deze opdracht ook aan architect Bart Verstaen kon toegewezen worden. Het schetsontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 12 april 2018 en het voorontwerp op 30 juli 2018. De omgevingsvergunning werd verleend op 8 oktober 2018. Het uitvoeringsdossier werd besteld en wordt begin 2019 verwacht.

### 2.5.3 BEVEREN, WOLFAARDSTRAAT/PASTORIESTRAAT

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

In 2015 besliste stad Roeselare om een deel van de grond te kopen om een extra voetbalveld aan te leggen. Hierdoor 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 studie bureaus die hun offerte op 26 april 2016 indienden. De stuurgroep duidde MSDN Architecten aan als lauraat zodat de VMSW op 8 juni 2016 de opdracht aan hen gunde. Na enkele overlegmomenten diende de ontwerper zijn voorontwerp in op 10 oktober 2016. Gezien stad Roeselare nog verschillende opmerkingen formuleerde werd het voorontwerp bijgesteld in 2017. In dit gebied moet er ook extra aandacht zijn voor de waterhuishouding zodat er overlegd werd met diverse instanties. Op 14 september 2017 werd het ontwerp overgemaakt aan stad Roeselare en op 13 oktober 2017. In 2018 werd nog geen consensus bereikt met Stad Roeselare over het voorontwerp.

### 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 studie bureau 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. Eind 2018 was er nog steeds geen uitsluitsel over de grondvervuiling, ondanks herhaaldelijk aandringen bij studie bureau Plantec.

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. Pas als er correcte gegevens zijn over de vervuiling, kan een technisch dossier opgemaakt worden en de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

### 2.5.5 DIKSMUIDE, LANGE VELDSTRAAT/SCHEPENDOMSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lange Veldstraat en de Schependomstraat te Diksmuide dienen 8 seniorenwoningen en 16 eengezinswoningen herbouwd te worden. Na gunstig advies over het concept op het lokaal woonoverleg werd een architectuurwedstrijd opgestart. Voor de selectiefase werden maar



liefst 13 kandidaturen ontvangen waarvan er 5 weerhouden werden om een offerte in te dienen tegen 23 februari 2016. Na de tweede ronde van de architectuurwedstrijd werd Jan Claeys aangesteld als ontwerper. Er is verdichting mogelijk waardoor er 15 huurappartementen, 11 huurwoningen en 5 koopwoningen kunnen gebouwd worden. Er werd een akkoord bereikt met stad Diksmuide om de footprint van het appartement lichtjes uit te breiden. Een eerste schetsontwerp werd aan de VMSW bezorgd op 13 juli 2016. De herhuisvesting werd opgestart en de nodige opmetingen werden uitgevoerd. De opmerkingen van de VMSW werden op 5 december 2016 aan de architect bezorgd met de vraag een aangepast schetsontwerp in te dienen. Het aangepaste schetsontwerp werd op 2 augustus 2017 door de VMSW goedgekeurd. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 8 december 2017 goedgekeurd door de VMSW.

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

Op 25 april 2018 verleende het stadsbestuur een stedenbouwkundige vergunning voor de herbouw maar een buurtbewoner diende beroep in bij de Deputatie. Op 6 september 2018 bevestigde de Deputatie echter de verleende vergunning, er werd geen hoger beroep ingediend waardoor het uitvoeringsbestek voor de woningen besteld werd op 8 oktober 2018.

#### 2.5.6 DIKSMUIDE, TUINWIJK (FASE 1)

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

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

De noodzakelijke archeologische onderzoeken werden gestart in 2013 maar in 2014 slaagde de VMSW er niet in de archeoloog het sleuvenonderzoek te laten afwerken. Uiteindelijk hervatte de archeoloog het sleuvenonderzoek op 3 februari 2015 waarbij het veldonderzoek 2 dagen in beslag nam. Uit de resultaten bleek dat er nog een vervolgonderzoek voor archeologie nodig is. De VMSW hield de aanbesteding voor het vervolgonderzoek op 8 september 2015, het bevel van aanvang werd eind november 2015 gegeven maar dan was het terrein te nat om archeologische opgravingen te doen zodat dit pas in 2016 werd uitgevoerd. Er werd heel wat oorlogsmateriaal opgegraven evenals de lichamen van enkele soldaten van WOI. Eind 2016 was er echter nog geen volledig verslag van de archeologische opgravingen. Herhaaldelijk werd aan de VMSW gevraagd om het wegenisdossier verder te zetten maar door de verplichting een archeologienota toe te voegen aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, kon de aanvraag voor vergunning van de infrastructuur niet ingediend worden. In 2017 werd de verkavelingsaanvraag met de bijhorende wegenis ingediend en op 8 november 2017 verleende stad Diksmuide de vergunning. Ondertussen was Infrac gestart met rioleringswerken in de Rijkswachtstraat waardoor de peilen van de nieuwe riolering moesten aangepast worden. Op 28 augustus 2018 werden de infrastructuurwerken aanbesteed en op 13 november 2018 sloot de VMSW de opdracht met aannemer Sterckx. Begin 2019 zullen de infrastructuurwerken in uitvoering gaan.

Voor de bouw van de 16 woningen werd op 14 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning verleend. Het uitvoeringsdossier werd besteld maar nog niet ontvangen.

#### 2.5.7 DIKSMUIDE, TUINWIJK (FASE 2)

Net als het hierboven genoemde project, gaat het ook hier over de projectzone gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Volgens het BPA Tuinwijk is daar een projectzone voor woningbouw vastgelegd. De WVI en Covemaeker zijn de eigenaars van het volledige terrein. Om een gemengd project te krijgen werd

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

Naast een aantal loten voor grondgebonden woningen, kreeg De Mandel ook een projectzone voor huurappartementen toebedeeld voor een tweede project. Het betreft een driehoekig lot aan de zijde van de Woumenweg. Voor deze tweede fase van 12 huurappartementen werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Architectenbureau Boits-Van Bouwel was laureaat van de wedstrijd. Om een rationeler concept te krijgen werd in overleg met stad Diksmuide en de WVI gesleuteld aan de voorschriften van de verkaveling. Eind 2013 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW. Dit werd goedgekeurd op 16 januari 2014 en resulteerde in een voorontwerp dat op 9 oktober 2014 door de VMSW werd goedgekeurd. In 2016 communiceerde de WVI de grondprijs waardoor bleek dat het grondaandeel veel te hoog lag en werd aan de architect gevraagd om 10 appartementen extra te voorzien. Dit schetsontwerp werd op 16 augustus 2016 een eerste maal bezorgd aan de VMSW die opmerkingen formuleerde. Het aangepast schetsontwerp werd op 21 december 2016 overgemaakt aan de VMSW en na enkele aanpassingen goedgekeurd op 12 september 2017. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de 22 huurappartementen werd op 4 april 2018 verleend. Het uitvoeringsdossier werd besteld en op 19 december 2018 overgemaakt aan de VMSW.

### 2.5.8 HANDZAME, LINDENLAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Lindenlaan te Handzame dienen 9 huurwoningen herbouwd te worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 23 juni 2015, na verder overleg met het gemeentebestuur werd de procedure voor aanstelling van de architect opgestart. De jury oordeelde dat architect Peter Seys het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur gunde de opdracht op 27 september 2016 dan ook aan Peter Seys. De herhuisvesting werd opgestart en de nodige opmetingen werden uitgevoerd. Het schetsontwerp werd eind 2016 ontvangen en werd op 18 januari 2017 overgemaakt worden aan de VMSW. Er werd ook overleg met de gemeente opgestart over een aantal bijkomende parkings voor de woningen zonder garage. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd door de VMSW op 12 juli 2017. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend en op 4 december 2017 werd de vergunning verleend. Op 25 juni 2018 werd het bestek goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp voor de omgevingswerken werd in eigen beheer opgemaakt gezien er geen enkel studiebureau geïnteresseerd was in de opdracht. Het voorontwerp werd goedgekeurd door alle partijen. In 2019 zal er nog een uitvoeringsbestek moeten opgemaakt worden voor de omgevingswerken zodat deze aansluitend aan de bouwwerken kunnen uitgevoerd worden.

De vervangingsbouw werd aanbesteed op 25 oktober 2018 en op 18 december 2018 gegund aan aannemer Verhelst. Begin 2019 zal dan bevel van aanvang gegeven worden.

### 2.5.9 HOOGLEDE, KLAUWAERTSTRAAT/KERELSTRAAT EN KNAPENSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In de Kerelstraat en Knapenstraat dienden telkens 2 bungalows vervangen te worden. Door het opvullen van de bouwrijpe strook tussen de bungalows in de Klauwaertstraat kunnen hier 5 woningen gerealiseerd worden. Het bestek voor de aanstelling van de architect werd goedgekeurd op 11 april 2017. De jury oordeelde dat Vaneekhout Architectuurbureau het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur gunde de opdracht op 27 juni 2017 dan ook aan Vaneekhout Architectuurbureau. De herhuisvesting werd opgestart en de nodige opmetingen werden uitgevoerd. Het schetsontwerp werd op 7 september 2017 ontvangen en de goedkeuring volgde vlot op 18 oktober 2017. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 26 januari 2018 goedgekeurd door de VMSW. Na het verlenen van de omgevingsvergunning op 19 juli 2018, werd het bestek opgemaakt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 27 november 2018. De goedkeuring van de VMSW werd niet meer ontvangen in 2018. De VMSW besliste dat de omgevingswerken aan het dossier van de Kleine Stadenstraat in Hooglede kunnen worden toegevoegd en hiervoor werd een voorontwerp en uitvoeringsontwerp opgemaakt.

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

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

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

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

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

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

Het aangepaste voorontwerp voor de infrastructuur werd ontvangen op 17 februari 2017 maar de plenaire vergadering kon pas georganiseerd worden op 13 juni 2017 door de onduidelijkheid over de nieuwe subsidieregels van gemengde projecten. De gemeente vroeg de infrastructuur nog bij te sturen wegens klachten van enkele burens. Ondertussen werd ook een archeologienota opgesteld met enkel boringen op het terrein. De proefsleuven werden in 2018 uitgevoerd maar leverden geen interessante relicten op. Op 22 december 2017 werd de verkavelingsaanvraag met bijhorend wegenisdossier ingediend bij de gemeente Hooglede. Er werd ook nog een dossier ingediend om een buurtweg een klein stukje te verleggen maar het grootste deel wordt behouden, de andere buurtweg wordt integraal behouden. Beide buurtwegen worden opgewaardeerd in het project door een betere aanleg en openbare verlichting.

De bouw van de woningen wordt gespreid over 3 fases:

- 17 huurappartementen en 4 huurwoningen
- 20 huurwoningen en 5 koopwoningen
- 8 huurwoningen en 7 koopwoningen.

Voor fase 1 werd het voorontwerp goedgekeurd door de raad van bestuur op 19 december 2017 en op 26 april 2018 door de VMSW.

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 wordt begin 2019 verwacht.

#### **2.5.11 HOUTHULST, SINT-HUBERTUSSTRAAT**

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Houthulst, Sint-Hubertusstraat zouden 7 huurwoningen gerenoveerd worden. Tijdens het plaatsbezoek in 2015 constateerde de dienst gebouwenbeheer dat de woningen in slechtere staat waren dan gedacht waardoor ingrijpende verbouwingen zouden nodig zijn. Dit strookt niet met de filosofie van de herbouw en renovatieplanning waarbij het uitgangspunt was dat er enkel beperkte renovaties worden uitgevoerd en in geval van ingrijpende werken er over gegaan wordt naar herbouw. Daarom werd dit project toegevoegd aan de herbouwplanning en werd in 2016 na een onderhandelingsprocedure architect Peter Seys aangesteld. Het schetsontwerp werd op 30 november 2016 besteld en werd 28 maart 2017 goedgekeurd. Aansluitend werd het voorontwerp opgemaakt en goedgekeurd op 6 juli 2017. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd en verleend op 2 oktober 2017. Het uitvoeringsdossier werd besteld op 9 oktober 2017 en goedgekeurd op 11 april 2018. De werken werden aanbesteed op 3 september 2018 en op 18 december 2018 gegund aan aannemer Deruyck. De werken zullen begin 2019 besteld worden.

#### **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 19 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. Begin 2019 zal het bestek aan de architecten bezorgd worden om een offerte in te dienen.

#### **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.

#### **2.5.14 KLERKEN, SINT-PIETERSSTRAAT/SINT-LAURENTIUSSTRAAT**

De raad van bestuur besliste op 27 november 2007 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor grond naast het MPI in de Sint-Pietersstraat in Klerken. Op deze terreinen wordt door de WVI een verkaveling van 16 loten ontwikkeld met een sociale last van 6 woningen. De nieuwe straatnaam zal Sint-Laurentiusstraat zijn. In overleg met de WVI en gemeente Houthulst werd voorgesteld om samen met de WVI als aanbestedende overheid op te treden voor de aanleg van de wegenis waarbij De Mandel voor de sociale woningen de subsidie SSI aanvraagt. Op deze wijze kan er niet-uitgeruste grond gekocht worden waarbij de wegenis gesubsidieerd wordt door de VMSW. De WVI heeft op 11 september 2013 reeds een ontwerper en veiligheidscoördinator ontwerp aangeduid voor de wegeniswerken conform de wet op de overheidsopdrachten. Gezien naast de WVI ook De Mandel zal optreden als aanbestedende overheid, besliste de raad van bestuur om ook Studiebureau Lobelle bvba uit Jabbeke aan te stellen als ontwerper voor de infrastructuurwerken in Klerken, Sint-Pietersstraat – Sint-Laurentiusstraat. In 2014 werd een architectuuropdracht uitgeschreven en Project-Team werd in december 2014 aangesteld door de raad van bestuur. Het schetsontwerp werd op 21 april 2015 goedgekeurd en het voorontwerp op 6

november 2015. Het voorontwerp van de wegenis werd bezorgd aan de VMSW en de goedkeuring werd op 7 juli 2015 verkregen waarna het ontwerp werd opgemaakt. In december 2015 werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor zowel de woningbouw als infrastructuur ingediend bij de gemeente en werd het ontwerp van de wegenis aan de VMSW bezorgd. De stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 25 april 2016 voor de woningbouw en op 9 mei 2016 voor de infrastructuur. Na goedkeuring door de VMSW en vastlegging van het budget werd de wegenis op 12 juli 2016 aanbesteed. De aannemer startte op 5 december 2016 de infrastructuurwerken. Het uitvoeringsdossier voor de woningbouw werd op 23 februari 2017 goedgekeurd en aanbesteed op 29 september 2017 zodat na aanleg van de infrastructuur en verlijden van de akte voor de grond, ook de bouwwerken konden starten op 9 april 2018.

### 2.5.15 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 verleden op 19 januari 2018 maar de raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om de procedure al te starten voor het aanstellen van een architect en ontwerpteam. Op 30 november 2017 werden 3 architecten uitgenodigd om een offerte in te dienen tegen 29 januari 2018. De opdracht werd toegewezen aan Peter Seys. Het voorontwerp werd goedgekeurd op 12 december 2018. De omgevingsaanvraag werd ingediend op 18 december 2018.

### 2.5.16 KOEKELARE, TUINWIJK (FASE 3)

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

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

Voor de herbouw is er verdichting mogelijk en besliste de raad van bestuur op 24 november 2015 om een onderhandelingsprocedure uit te schrijven om een architect aan te stellen. De offertes werden ingediend op 25 januari 2016. Het ontwerp van Peter Seys werd weerhouden gezien hij voorstelde om een nieuwe insteekweg aan te leggen waardoor er 10 nieuwe huurwoningen kunnen gebouwd worden. Het schetsontwerp werd op 27 september 2016 goedgekeurd door de VMSW. Door het lange uitblijven van de infrastructuurwerken in fase 1 en 2 door de VMSW en het relatief eenvoudige concept van de wegenis, werd beslist de infrastructuur in eigen beheer uit te voeren en SSI-subsidies aan te vragen bij de VMSW. Na een onderhandelingsprocedure werd studiebureau Lobelle op 22 november 2016 aangesteld. De startvergadering voor de infrastructuur vond plaats op 14 december 2016 waarna het voorontwerp voor de infrastructuurwerken werd besteld, dit werd ingediend op 3 februari 2017. Het voorontwerp van de bouw werd nog in 2016 ingediend en op 24 januari 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur. De VMSW gaf haar goedkeuring op 7 maart 2017. Voor de infovergadering was bijzonder weinig interesse van de buurtbewoners, er waren dan ook weinig opmerkingen om te bespreken op de plenaire vergadering van 24 maart 2017. De bouw van de woningen werd samen met de infrastructuurwerken aangevraagd en de stedenbouwkundige vergunning werd op 8 augustus 2017 verleend. Het ontwerp voor de infrastructuur werd verder op punt gezet en op 21 december 2017 ingediend bij de VMSW. Na goedkeuring werden de infrastructuurwerken op 26 april 2018 aanbesteed. De werken werden gegund aan RTS, die de werken op 17 september 2018 aanvatte. Tegen het jaareinde was de eerste fase van de infrastructuurwerken bijna afgerond.

Het uitvoeringsdossier voor de woningen werd op 3 december 2018 goedgekeurd en nog voor het kerstverlof gepubliceerd. De opening is voorzien voor 18 februari 2019.



### 2.5.17 LANGEMARK, POELKAPELLESTRAAT 38-40

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

In 2016 werd er verschillende keren overlegd met de gemeente en verschillende welzijnspartners. Het overleg met potentiële bewoners werd opgestart en de zorgvraag werd onderzocht. De huisvestingsdienst nam ook contact met Gipso, een organisatie die wooninitiatieven voor mensen met een beperking coacht, maar uit de infomomenten bleek dat de ouders van de potentiële bewoners enkel interesse hebben in een 'afgewerkt product' en niet in het zelf opzetten van een huisvestingsinitiatief of volledige organisatie van de zorg. Eind 2016 werden de stedenbouwkundige randvoorwaarden en juridische aspecten nog eens overlopen zodat op 24 januari 2017 een architectuuropdracht kon uitgeschreven worden. De jury oordeelde dat Studio Plus het beste ontwerp indiende en de raad van bestuur stelde Studio Plus dan ook aan op 28 maart 2017. Het schetsontwerp werd opgemaakt en na enkele aanpassingen goedgekeurd op 18 oktober 2017. Het voorontwerp werd op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur en overgemaakt aan de VMSW. Ook de aanvraag tot omgevingsvergunning werd op 15 december 2017 ingediend bij de gemeente. Voor het centrale binnenplein vroeg De Mandel op 22 november 2017 aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen, die op 12 juni 2018 studiebureau Lobelle aanstelde. Het voorontwerp werd opgemaakt en besproken op de plenaire vergadering van 9 november 2018.

De omgevingsvergunning voor de appartementen werd verleend op 5 maart 2018. Het uitvoeringsbestek werd opgemaakt en goedgekeurd op 26 oktober 2018. De aanbesteding werd gepubliceerd met opening biding op 28 januari 2019.

### 2.5.18 LANGEMARK, WILGENLAAN / EIKENLAAN

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

Het schetsontwerp werd op 14 augustus 2015 goedgekeurd en het voorontwerp op 22 december 2016. Gezien het ontwerp voorziet in een bijkomende garageweg werd hiervoor studiebureau Demey aangesteld, op de startvergadering werd gevraagd om op projectniveau de riolering toch te ontdebelen. Gezien de vraag van de omwoners om de bestaande garages te behouden werd een opmetingsplan besteld om mogelijkheden tot inpassing uit te klaren. Mits een beetje te schuiven is er mogelijkheid om de bestaande garages te behouden en te renoveren voor de nieuwe woningen.

Voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning was een wijziging van het RUP nodig waarvoor de gemeente bezig is met de procedure. Door een wijziging van de wetgeving, de 'Codextrein' worden afwijkingen van BPA's van meer dan 15 jaar oud mogelijk. Het voorontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt en besproken op de plenaire vergadering van 12 april 2018. De omgevingsvergunning voor bouw en infrastructuur werd samen aangevraagd en verleend op 22 oktober 2018. Omdat de bestaande woningen in de weg staan voor de nieuwe riolering werd een afzonderlijke procedure gehouden voor de sloop. Na een onderhandelingsprocedure gunde de raad van bestuur deze werken aan Vacomet die de sloop in februari 2019 zal uitvoeren. Eind 2018 waren nog enkele kleine aanpassingen nodig aan het infrastructuurdossier dat begin 2019 zal overgemaakt worden aan de VMSW. Ook de opmaak van het bestek voor de 14 nieuwe woningen werd besteld op 6 november 2018.

### 2.5.19 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 in januari 2019 voorgelegd worden aan de raad van bestuur en de VMSW.

### 2.5.20 LEDEGEM, CARDIJNLAAN / OOSTLAAN

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Ledegem moeten 4 bungalows in de Cardijnlaan en 4 bungalows in de Oostlaan vernieuwd worden. Op het lokaal woonoverleg van 20 maart 2017 werden de randvoorwaarden voor de herbouw van deze 8 woningen afgetoetst waarop de raad van bestuur op 28 maart 2017 besliste over te gaan tot een onderhandelingsprocedure voor het aanstellen van een architect. Tijdens de 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 Vaneeckhout aan als architect. Het schetsontwerp voor de 4 woningen in de Cardijnlaan en de 6 woningen in de Oostlaan werd besteld en ingediend op 22 september 2017. Op 23 november 2017 werd het schetsontwerp met de gemeente besproken en stedenbouwkundig afgetoetst. Op 23 november 2017 werd het schetsontwerp overgemaakt aan de VMSW. Na enkele aanpassingen werd dit op 10 juli 2018 goedgekeurd. Voor de omgevingswerken vroeg De Mandel op 25 januari 2018 aan de VMSW om een ontwerper aan te stellen, die studiebureau Lobelle aanstelde. Het voorontwerp werd opgemaakt en besproken op de plenaire vergadering van 9 november 2018.

Het voorontwerp voor de woningen werd op 3 december 2018 goedgekeurd. De omgevingsaanvraag werd op 19 december 2018 ingediend.

### 2.5.21 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. De onderhandelingsprocedure zal in 2019 starten.

### 2.5.22 LICHTERVELDE, STATIESTRAAT 6 DE HOOP (FASE 2)

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

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

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

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

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

Mandel te wijzigen. Ook enkele burens dienden bezwaren in tegen het project. Op vraag van het gemeentebestuur werd het project stilgelegd.

Sociale werkplaats Tordale vroeg via de gemeente om een viertal appartementen te voorzien voor begeleid wonen. Na overleg werkten de architecten een nieuw ontwerp uit. Dit schetsontwerp werd in 2014, 2015 en 2016 verschillende keren aangepast aan de opmerkingen van de VMSW en op 2 juni 2016 uiteindelijk goedgekeurd door de VMSW. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 14 november 2016 vlot goedgekeurd. Op 27 oktober 2016 werd een nieuwe startvergadering voor de omgevingswerken georganiseerd. Het voorontwerp van de wegenis werd op 2 februari 2017 ingediend zodat de infovergadering en plenaire vergadering kon georganiseerd worden. Nadien werd de stedenbouwkundige vergunning voor zowel omgevingsaanleg als de appartementen aangevraagd, de vergunning voor de appartementen werd verleend op 18 juli 2017. Het uitvoeringsontwerp werd opgemaakt, goedgekeurd door de raad van bestuur op 19 december 2017 en overgemaakt aan de VMSW die goedkeuring gaf op 26 januari 2018. De werken werden op 24 april 2018 aanbesteed en op 28 juni 2018 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Deruyck die op 20 augustus 2018 de werken startte.

### **2.5.23 LICHTERVELDE, STEGENAKKER**

Op 26 november 2013 besliste de raad van bestuur een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van de sociale last in de verkaveling Stegen Akker van de WVI. Ondertussen werd de sociale last vernietigd maar er kon een overeenkomst bereikt worden met de WVI voor aankoop van een stuk woonuitbreidingsgebied naast de verkaveling van de WVI. De Mandel kan hierdoor niet-uitgeruste grond aankopen voor een afzonderlijke realisatie van een sociaal huurproject met infrastructuursubsidies van de VMSW. Er moet wel een aandeel betaald worden in de reeds aangelegde ontsluitingsweg, de Tweelindenstraat en in de gezamenlijke parkzone. De Mandel kan hierdoor 4.452m<sup>2</sup> grond aankopen. De aankoop werd besproken op het lokaal woonoverleg van 4 oktober 2016 en positief onthaald gezien dit project in belangrijke mate zal bijdragen tot het behalen van het BSO huur in Lichtervelde. Het verlijden van de akte duurde tot 30 oktober 2017. In overleg met het gemeentebestuur zullen woningen voor alleenstaanden en kleine gezinnen worden voorzien gezien er in het huidig patrimonium maar een beperkt aandeel van deze types voorhanden is. De ligging in het centrum nabij alle voorzieningen maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor deze doelgroep. In 2018 werd de procedure voor aanstelling van een architect opgestart. Voor de selectiefase dienden 9 architecten een kandidatuur in. De jury oordeelde dat 3 architecten konden toegelaten worden tot de gunningsfase. De offertes moeten ingediend worden tegen 10 februari 2019.

### **2.5.24 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.

### **2.5.25 MOORSLEDE, GENTSESTRAAT**

In een totale verkaveling van 78 woongelegenheden moesten 43 percelen als sociale woongelegenheden aangeboden worden. Dat vloeit voort uit de voorwaarden die de Provincie West-Vlaanderen in 2005 heeft opgelegd voor het kunnen aansnijden van dit woonuitbreidingsgebied.

Villabouw Bostoën is eigenaar van de gronden en had enkele jaren geleden nog het idee via de CBO-procedure niet alleen de gronden te verkopen, maar ook de woningen te kunnen bouwen.

Maar NV Villabouw Bostoën veranderde later van visie en stelde vervolgens voor om de 43 percelen te verkopen aan De Mandel, in uitgeruste toestand. Ze beschikte sedert mei 2010 over een verkavelingsvergunning.

De vraagprijs van Bostoën NV bleef echter een stuk hoger liggen dan het schattingsverslag dat op 31 augustus 2010 verkregen werd. Na een overleg tussen NV Bostoën en De Mandel heeft De Mandel bij het Aankoopcomité een geactualiseerd schattingsverslag opgevraagd. Het Aankoopcomité stelde echter vast dat er bij de recentste verkopen in Moorslede, Ledegem en Zonnebeke geen



referentiepunten waren die de vraagprijs van NV Bostoën verantwoordde als huidige marktwaarde. In 2012 en 2013 bleef elke partij op haar standpunt waardoor er geen wijziging is in dit dossier. In 2014 werden de onderhandelingen opnieuw opgestart. Met behulp van de gemeente werd er een compromis bereikt waarbij De Mandel de 8 loten aan de Gentsestraat aankocht om te verkopen als sociale kavel en 11 loten in de nieuwe insteekweg, de Camille Coolsstraat aankocht om er 13 koopwoningen te bouwen. De nodige verkavelingswijziging werd verleend op 28 juli 2015.

De 13 koopwoningen werden op 4 juli 2018 opgeleverd en vlot verkocht. In deze aanbesteding was een herhalingsopdracht voorzien. Hierdoor kunnen bijkomende woningen aan aannemer Deruyck toegewezen worden. Gezien van de 8 sociale kavels nog maar 1 kavel verkocht was, werd beslist om 6 bijkomende koopwoningen te voorzien zijnde 3 koppelwoningen. Volgens het Procedurebesluit moeten wel alle stappen bij de VMSW doorlopen worden. Het schetsontwerp werd goedgekeurd op 13 december 2018 en het voorontwerp en de omgevingsaanvraag besteld.

#### 2.5.26 MOORSLEDE, PASSEDAALSESTRAAT

Eind december 2010 gaf de eigenaar zijn akkoord met het bod van De Mandel om de circa 2700 m<sup>2</sup> aan te kopen. De Mandel schreef een architectuurwedstrijd uit voor deze locatie. De TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys werden door de jury geselecteerd als laureaat. De raad van bestuur gunde vervolgens de opdracht en stelde de TV Demeyere&Roetinck en Architectuurbureau Jan Claeys aan als architect. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 november 2011. Pas na verschillende aanpassingen werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW maar uit de financiële planning bleek dat dit dossier sterk verlieslatend was. Het project werd herwerkt waarbij ook in de zeer diepe tuinzone woningen voorzien worden. Na overleg met het gemeentebestuur en Infrac bleek dat er een probleem is voor de afwatering van de woningen in de tuinzone. Het gemeentebestuur had ook opmerkingen over het appartement aan de straat. Er werd afgesproken het ontwerp volledig te herwerken met de bedoeling om meer entiteiten te voorzien aan de straatzijde. Het aangepaste schetsontwerp voor 14 huurappartementen werd zowel met de gemeente als de VMSW besproken en op 17 december 2015 goedgekeurd door de VMSW. Gezien de grond opgenomen is in een oude verkaveling, werd eind 2015 een aanvraag tot verkavelingswijziging ingediend. Verschillende bureaus formuleerden bezwaren tegen de bouwplannen van De Mandel. De wijziging van de verkavelingsvergunning werd toegekend door het gemeentebestuur op 8 maart 2016 met een aantal voorwaarden. Op vraag van de bureaus werd onderzocht of het mogelijk was op het terrein van De Mandel een uitweg te voorzien voor de voorliggende woningen. Er werd een principieel akkoord bereikt met 7 van de 8 bureaus. Er werd ook een landschapsarchitect aangesteld om een groenplan op te maken zodat er voldoende groen aanwezig is tussen het appartement en de achterliggende woningen. Het voorontwerp van het groenplan werd eind 2016 ingediend. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 9 februari 2017 ingediend en op 6 juni 2017 verleend. Het uitvoeringsontwerp werd opmaakt en goedgekeurd op 28 april 2017. Op 8 november 2017 werden de werken aanbesteed en de raad van bestuur gunde op 23 januari 2018 de werken aan aannemer Deruyck die de werken startte op 1 maart 2018.

#### 2.5.27 OIGEM, BAVIKHOOFSESTRAAT

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

Mijn Huis had reeds op 12 maart 2011 Goedefroo + Goedefroo architecten bvba aangesteld als ontwerper. De Mandel trad bij addendum toe als bouwheer op 25 augustus 2016. Het totaal project gaat over het bouwen van 28 appartementen. Mijn Huis bouwt 24 huurappartementen, De Mandel bouwt 4 koopappartementen. De plannen werden enkele keren overlegd met de architect en beide SHM's zodat een schetsontwerp kon opgemaakt worden. Op 13 december 2016 keurde het directiecomité het schetsontwerp goed dat werd overgemaakt aan de VMSW en na enkele aanpassingen op 20 juni 2017 werd goedgekeurd. Het voorontwerp werd opgemaakt en op 16 november 2017 ingediend bij de VMSW, die een gunstig advies gaf op 22 december 2017. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 12 december 2017 ingediend bij de gemeente Wielsbeke. De vergunning werd op 25 april 2018

verleend. Het uitvoeringsbestek werd opgemaakt en op 26 november 2018 overgemaakt aan de VMSW. De goedkeuring wordt begin 2019 verwacht.

### **2.5.28 OOST-VLETEREN, WOESTENSTRAAT/H. DEBERGHSTRAAT**

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

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

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

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

De plenaire vergadering voor de wegenis werd op 13 februari 2015 gehouden maar het voorontwerp werd pas op 9 juni 2015 goedgekeurd door de VMSW. Eind 2015 kon de verkavelingsaanvraag en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor infrastructuur en woningbouw ingediend worden. Op 31 maart 2016 verleende het schepencollege de verkavelingsvergunning en op 7 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning voor de woningbouw. De uitvoering van de woningbouw zal waarschijnlijk in 2 fases van telkens 5 huur- en 5 koopwoningen opgesplitst worden.

Het duurde echter tot eind oktober 2016 vooraleer de VMSW het uitvoeringsdossier voor de infrastructuur bestelde zodat dit niet meer ontvangen werd in 2016 en het dus zinloos was het uitvoeringsdossier voor de woningbouw op te maken. Begin 2017 werd het wegenisdossier ontvangen en dit werd op 23 mei 2017 aanbesteed. Ondertussen werd ook het uitvoeringsontwerp voor de woningbouw opgemaakt en op 30 augustus 2017 gaf de VMSW toelating tot aanbesteding. De wegeniswerken werden pas op 6 november 2017 aangevat waarbij de werken sterk gehinderd werden door het natte terrein. De aanbesteding van de woningen werd gepubliceerd met opening bieding op 8 januari 2018. Op 29 mei 2018 gunde de raad van bestuur de werken aan aannemer Damman die op 1 oktober 2018 de werken startte.

### **2.5.29 OOST-VLETEREN, H. DEBERGHSTRAAT**

In de nabijheid van het nieuwbouwproject 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 bezig zijn met aanleg van een gescheiden riolering in de hoofdstraat, 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 wordt opgemaakt.

### **2.5.30 OUDENBURG, BELLEROCHESTRAAT (ETTELGEMSTRAAT)**

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

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

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

In 2014 werd het archeologisch onderzoek op de terreinen van de WVI, Novus en Danneels eindelijk afgerond. Voor de buffer en afvoer van regenwater werd door alle partijen in samenwerking met het stadsbestuur bijkomende grond aangekocht. Naast de langsracht wordt een wandelpad aangelegd dat aansluit op een bestaand pad zodat er een mooie en functionele verbinding ontstaat. Elke partij wenste aanpassingen te doen aan de inplanting zodat er een aangepast globaal inrichtingsplan moest opgemaakt worden. Eind 2014 werd het nieuwe globale inrichtingsplan gefinaliseerd en dit werd op 27 januari 2015 goedgekeurd door het stadsbestuur. Op 28 april 2015 vond de plenaire vergadering plaats. Novus kwam echter terug op de gemaakte afspraken rond aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst maar draaide tenslotte bij zodat het addendum eind 2015 door alle partijen werd goedgekeurd. Novus, Danneels en de WVI dienden eind 2015 een verkavelingsaanvraag in voor hun gedeelte en De Mandel diende een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de bouw van de 34 huurappartementen en 4 huurwoningen. De verkavelingsvergunning voor het gedeelte van Novus, Danneels en WVI werd verleend op 12 januari 2016. De Mandel verkreeg op 19 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning voor de woningbouw. Na enig overleg met verschillende adviesinstanties kon ook de stedenbouwkundige vergunning voor de infrastructuur ingediend worden, die op 20 september 2016 goedgekeurd werd. Het uitvoeringsdossier voor de infrastructuur werd eind 2016 besteld bij studie bureau Jonckheere en werd op 20 maart 2017 bezorgd aan de verschillende partijen. Na goedkeuring door alle partijen werden de werken op 23 juni 2017 aanbesteed. Ondertussen werd het uitvoeringsbestek voor de appartementen opgemaakt en na goedkeuring van 30 augustus 2018 werden de werken op 22 november 2017 aanbesteed. De werken werden op 23 januari 2018 gegund aan aannemer Coussee-Bostoen.

Het duurde vrij lang vooraleer alle partijen hun aandeel goedkeurden waardoor de gunning van de wegeniswerken aan aannemer Verhelst duurde tot 5 januari 2018. Met een goede coördinatie tussen beide aannemers kon de wegenbouw starten op 5 maart 2018 en de woningbouw op 9 april 2018.

Op het lokaal woonoverleg werd ook afgesproken om voorrang te geven aan 65plussers in 20 appartementen gezien de ligging naast het WZC en dienstencentrum van het OCMW. De stad startte in 2016 met de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement dat op 13 juni 2017 goedgekeurd werd door de minister.

### 2.5.31 OUDENBURG, NARCISSEN-, VIOLIEREN- EN MADELIEFJESSTRAAT

In 2013 werd een planning gemaakt voor de herbouw, renovatie en verkoop van het ouder patrimonium van De Mandel. In Oudenburg moeten 7 huurwoningen vervangen worden. Op het lokaal woonoverleg van 17 april 2018 werd de projectdefinitie overlegd met de gemeente en ging de voorkeur uit naar koopwoningen gezien er nog maar enkele huurwoningen overblijven in de wijk van een 100tal woningen.

Er werd een onderhandelingsprocedure georganiseerd en de jury meende dat architect Jo Vaneekhout het beste voorstel had ingediend. Hij werd dan ook aangesteld door de raad van bestuur op 23 oktober 2018. Het schetsontwerp werd besteld en wordt begin 2019 verwacht.

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

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

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

Op de resterende grond van De Mandel kunnen 40 à 49 woningen gebouwd worden, dit zal in verschillende fasen moeten uitgevoerd worden. Voor de concrete invulling werd een architectuurwedstrijd gepubliceerd waarvoor de kandidaturen op 25 januari 2016 moesten ingediend worden. Uit de 10 inzendingen werden 5 ontwerpbureaus weerhouden die op 12 mei 2016 hun offerte indienden. De jury oordeelde dat Projekt-Team met een ontwerp voor 46 woningen het beste voorstel indiende waarna de raad van bestuur op 28 juni 2016 Projekt-Team als architect aanstelde. Het eerste schetsontwerp werd op 8 november 2016 aan de VMSW bezorgd, die juist voor het kerstverlof haar opmerkingen bezorgde. De Vlaamse Regering keurde in december 2016 de infrastructuursubsidies voor gemengde projecten met 80% huurwoningen en 20% koopwoningen goed zodat het programma werd opgedeeld in 37 huurwoningen en 9 koopwoningen. Het 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 hevige 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 wordt verwacht in 2019.

### 2.5.33 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT / KLAVERWEG

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



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

Na een onderhandelingsprocedure meende de jury dat architect Janis Filieux het beste voorstel indiende en werd ze op 22 september 2015 aangesteld door de raad van bestuur. De huurders van de bestaande woningen zullen zo veel mogelijk in de nieuwbouwwoningen aan de Bellestraat herhuisvest worden zodat ze de binding met hun bestaande wijk kunnen behouden. Het schetsontwerp werd op 17 december 2015 aan De Mandel bezorgd zodat dit op 8 januari 2016 kon doorgestuurd worden naar de VMSW. De goedkeuring werd verkregen op 3 februari 2016. De raad van bestuur keurde het voorontwerp goed op 12 april 2016 en de VMSW op 19 mei 2016. Vermits er een kleine verschuiving van de rooilijn is werd overlegd met het stadsbestuur. Door het faillissement van Bouwcentrale Modern kon er niet verder gewerkt worden in de Bellestraat waardoor de herhuisvesting achteruit geschoven moest worden. De bouwaanvraag werd op 7 februari 2017 ingediend en op 24 april 2017 verleend. Het bestek werd opgemaakt en op 8 september 2017 werd er toelating gegeven door de VMSW om de werken aan te besteden. De aanbesteding werd naar 2018 verschoven omdat de woningen in de Bellestraat maar eind december 2017 in gebruik konden genomen worden en omdat er nog geen akkoord was met een eigenaar die 1 van de garages in de te renoveren blok bezit. Op 13 juni 2018 werden de werken aanbesteed, de gunning wordt begin 2019 verwacht.

#### 2.5.34 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT / NETELWEG

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

Voor de 11 huurwoningen in de Bloemenstraat/Klaverweg werd de procedure in 2015 opgestart. Voor de 12 huurwoningen in de Kruidenstraat / Netelweg besliste de raad van bestuur op 23 juni 2016 om 3 architecten uit te nodigen om een offerte in te dienen. Peter Seys werd met een ontwerp voor 15 woningen aangeduid als laureaat en door de raad van bestuur op 13 december 2016 aangesteld. Tijdens de jury was er een discussie over het al dan niet voorzien van garages voor deze bijkomende woningen. Begin 2017 werd dit verder overlegd worden met het stadsbestuur waarna het schetsontwerp werd besteld en opgemaakt. De VMSW keurde dit na enkele aanpassingen goed op 4 augustus 2018 waarna het voorontwerp werd besteld.

Poperinge wil aan de herbouw van de woningen ook een opfrissing van het openbaar domein koppelen en liet een masterplan maken door een landschapsarchitect. Het duurde echter tot 19 oktober 2017 vooraleer deze plannen besproken werden met de VMSW en De Mandel. Uit deze overlegvergadering bleek dat ook voor de vernieuwing van de riolering een tussenkomst van de VMSW mogelijk is en dat de 5 woningen op het einde van de Netelweg beter meegenomen worden in de huidige opdracht dan deze binnen een aantal jaren te herbouwen. Deze woningen zijn immers enkel bereikbaar via een voetgangerszone of groenzone en de werkzaamheden zouden schade veroorzaken aan de dan pas vernieuwde infrastructuur. Deze woningen werden op de valreep nog toegevoegd aan het voorontwerp. Gelukkig kon een blok van 6 woningen quasi gekopieerd worden om de 5 woningen te vervangen. De totale opdracht werd zo de sloop van 17 woningen en de herbouw van 21 woningen. De raad van bestuur keurde op 24 oktober 2017 het voorontwerp goed, de goedkeuring van de VMSW werd op 11 oktober 2018 ontvangen. De stedenbouwkundige vergunning werd op 26 februari 2018 verleend. Het uitvoeringsontwerp wordt begin 2019 verwacht.

Begin 2018 heeft Poperinge studie bureau 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.

### 2.5.35 POPERINGE, MASTERPLAN BELLEWIJK

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

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

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

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

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

Het masterplan werd op 29 oktober 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.

### 2.5.36 POPERINGE, BOMMELBILK

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

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

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

Op 4 november 2014 werd de plenaire vergadering voor de wegenis gehouden. In 2015 werd het ontwerp voor de wegenis opgemaakt maar diende nog verschillende keren bijgestuurd te worden. Eind 2015 kon zowel de verkavelingsaanvraag als de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor wegenis en bouw ingediend worden. Op 7 maart 2016 verleende het stadsbestuur de verkavelingsvergunning en op 4 april 2016 de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwproject. De wegenis werd op 6 december 2016 aanbesteed. Op 27 maart 2017 werden de wegeniswerken gegund aan aannemer Verkinderen die op 1 juni 2017 in uitvoering ging. Ondertussen werd ook het bestek voor de woningbouw opgemaakt en op 25 juli 2017 gaf de VMSW toelating tot aanbesteding, deze vond plaats op 22 november 2017. De raad van bestuur gunde de werken op 27 februari 2018 aan aannemer Recon en de werken vatten aan op 4 juni 2018.

#### **2.5.37 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 1)**

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

De verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd verleend op 20 april 2015 waarna het aanbestedingsontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt. Voor de woningbouw werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning op 23 november 2015 ingediend en verleend op 22 februari 2016. De infrastructuur werd al op 23 februari 2016 aanbesteed maar door onduidelijkheid over het al dan niet subsidiëren van de infrastructuur van de koopprojecten van Ons Onderdak werd de coördinatievergadering voor de infrastructuur pas op 16 december 2016 georganiseerd. De aannemer kreeg bevel van aanvang om de wegenis op 16 januari 2017 te starten. Het bestek voor de woningbouw werd opgemaakt en de VMSW gaf op 18 mei 2017 toelating tot aanbesteding. Op 29 september 2017 werden de offertes ontvangen. Op 19 december 2017 gunde de raad van bestuur de werken aan bouwonderneming Damman die de werken op 20 februari 2018 startte.

#### **2.5.38 POPERINGE, HENRI PERMEKEPLEIN (FASE 2)**

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

De verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis werd verleend op 20 april 2015 waarna het aanbestedingsontwerp voor de infrastructuur werd opgemaakt. Voor de woningbouw werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning op 10 december 2015 ingediend en verleend op 22 februari 2016. De infrastructuur werd al op 23 februari 2016 aanbesteed maar door onduidelijkheid over het al dan niet subsidiëren van de infrastructuur van de koopprojecten van Ons Onderdak werd de coördinatievergadering voor de infrastructuur pas op 16 december 2016 georganiseerd. De aannemer kreeg bevel van aanvang om de wegenis op 16 januari 2017 te starten. Het bestek voor de woningbouw werd opgemaakt en de VMSW gaf op 18 mei 2017 toelating tot aanbesteding. Op 29 september 2017 werden de offertes ontvangen. Op 19 december 2017 gunde de raad van bestuur de werken aan bouwonderneming Damman die de werken op 20 februari 2018 startte.

### 2.5.39

#### 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. In 2019 zullen de onderhandelingen gevoerd worden.

### 2.5.40

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

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

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

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

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



projectgrond gaat die verder moet ontwikkeld worden, vroeg de notaris van aankoper Immogra om een verkavelingsvergunning voor het splitsen van de grond. Deze werd opgemaakt in eigen beheer en op 5 september 2016 verleende het stadsbestuur van Roeselare de verkavelingsvergunning, de noodzakelijke voorwaarde om de akte te kunnen verlijden.

Het schetsontwerp voor 48 huurappartementen werd opgemaakt en goedgekeurd op 2 mei 2016 door de VMSW. In 2017 werd getracht te overleggen met de koper om een globaal inrichtingsplan te kunnen maken maar er kwam weinig medewerking. Eind 2017 werd toch het voorontwerp aan de VMSW bezorgd en de goedkeuring werd verkregen op 31 januari 2018. Wegens het uitblijven van plannen van Immogra, toonde de stad begrip voor het opsplitsen van de gronden in 2 projectzones ipv het opmaken van één globaal inrichtingsplan. De VMSW stelde studie bureau Verhaeghe aan als ontwerper van de infrastructuurwerken. Begin 2019 zal opnieuw getracht worden een akkoord te bekomen van de koper over de gezamenlijke brandweg en de samenwerkingsovereenkomst voor de aanleg van infrastructuur.

#### **2.5.41 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 ontwerp team 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 er geen goedkeuring meer ontvangen werd in 2018.

Gezien de herbouw over quasi alle woningen gaat in de Grote Bassinstraat en de straat ook een opknapbeurt kan verdragen, werd afgesproken met stad Roeselare om de straat volledig te vernieuwen en een gescheiden riolering aan te leggen waarbij stad Roeselare een klein aandeel moet betalen. De VMSW stelde hiervoor studie bureau Haegbaert aan.

#### **2.5.42 ROESELARE, HONZEBROUCKSTRAAAT/GITSESTRAAT**

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

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

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

Op het einde van 2015 bood Matexi ook een ander stuk grond aan in dit gebied waar zowel eengezinswoningen als kleine appartementen mogelijk zijn. De grond heeft een totale oppervlakte van 1ha94a37ca. Gelet op het feit dat deze ruime projectzone voor De Mandel zeer interessant is, besliste de raad van bestuur op 17 december 2015 om akkoord te gaan met deze verwerving, als alternatief voor de grondaankoop bestemd voor 32 appartementen. Omwille van een oude boerderij op de grond kon een subsidiedossier ingediend worden bij de Vlaamse dienst voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. De subsidie werd toegekend op 16 september 2016. Het overleg met de stad Roeselare voor invulling van dit gebied werd opgestart. Op 11 april 2017 besliste de raad van bestuur het bestek voor het aanstellen van een ontwerp team goed te keuren en werd dit gepubliceerd. Gezien er maar 4 kandidaturen werden ontvangen besliste de raad van bestuur iedereen toe te laten tot de tweede fase. De 4 offertes werden beoordeeld door de jury die meende dat Studio Plus het best beantwoordde aan

de gestelde eisen. De raad van bestuur stelde op 28 november 2017 Studio Plus aan als ontwerper. Het schetsontwerp voor het westelijke deel werd opgemaakt en overgemaakt aan de VMSW. Er werd onderhandeld met Durabrik om gronden te ruilen zodat er een meer rationele invulling mogelijk is volgens het masterplan dat Jos Dumoulin opmaakte voor het volledige gebied. Er werd overlegd met Eandis inzake het warmtenet, de aansluitkosten en de tarieven die de bewoners nadien zullen moeten betalen. Een knelpunt is het ontbreken van een wettelijk kader voor een sociaal tarief voor warmte, zoals dit wel bestaat voor gas. Daarnaast werd overlegd met Dumobil die de gronden in Hooglede zal ontwikkelen en de noordelijke buur is. De VMSW stelde studiebureau Demey aan voor de infrastructuur. Er moeten nog heel wat knelpunten uitgeklaard worden inzake mobiliteit, waterhuishouding en het warmtenet zodat het dossier in 2019 verder op punt zal gesteld worden.

#### **2.5.43 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 aanvraag tot omgevingsvergunning werd ingediend op 11 december 2018.

Voor de omgevingswerken werd studiebureau Haegebaert aangesteld, het voorontwerp wordt begin 2019 verwacht.

#### **2.5.44 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 begin 2019 zal ingediend worden. Ook de omgevingswerken kunnen samengevoegd worden.

#### **2.5.45 TORHOUT, ELBESTRAAT**

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

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

Ondanks herhaaldelijk aandringen bij het stadsbestuur van Torhout om dit op te maken RUP op de prioriteitenlijst te plaatsen was er net zoals in de voorbije jaren, ook in 2015 niets veranderd aan de stedenbouwkundige voorschriften voor dit terrein, zodat er geen vooruitgang geboekt werd. Daarenboven moeten ook maatregelen genomen worden om de wateroverlast in de ruime omgeving te voorkomen. Op 17 augustus 2016 werd een projectvergadering met de stad, stedenbouw en de adviesverlenende instanties gehouden teneinde dit dossier vlot te trekken. Stedenbouw toonde zich bereid de insteekweg via afwijkingen voorzien in het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening, toe te staan. Voor de waterproblematiek in de ruime omgeving werd een plan van aanpak opgemaakt door de

provincie en stad Torhout. De provincie zal een bufferbekken aanleggen, de Gaverbeek verbreden en verdiepen en een ringgracht rond Torhout-Oost aanleggen. Deze werken werden eind 2016 aanbesteed zodat ze eind 2018 zullen voltooid zijn en een verdere ontwikkeling van de projectzone mogelijk is. Voor een meer rationele aanleg van infrastructuur, wordt de infrastructuur van dit project samen bekeken met de Elbestraat / Seinestraat. In 2018 bleek dat er vooral voor de ontwikkeling van de Elbestraat / Seinestraat nog heel wat problemen zijn waardoor er geen vooruitgang kon geboekt worden in dit dossier.

#### 2.5.46 TORHOUT, ELBESTRAAT / SEINESTRAAT

Aanvankelijk was de opdracht om de 4 huurwoningen aan de Amazonestraat te bouwen, gekoppeld aan de opdracht tot het bouwen van 18 huurwoningen en 4 koopwoningen in de Seinestraat te Torhout. Voor beide projecten was immers een insteekweg nodig. Maar toen bleek dat de afdeling gesubsidieerde infrastructuur van de Vlaamse Overheid voor deze twee locaties twee verschillende studiebureaus had aangesteld werd duidelijk dat de beide opdrachten ook opgesplitst zouden worden. Na de plenaire vergadering van 2009 werd overeengekomen dat het bouwprogramma nu zal bestaan uit 14 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Seinestraat en de Elbestraat. In augustus 2010 ging De Mandel akkoord met het aangepast voorontwerp van studiebureau Plantec voor de aanleg van wegen en riolering. De raming van het wegenisdossier was echter hoger dan het subsidieplafond. Dit gegeven samen met het vertrek van de behandelaar bij de VMSW maakte dat het dossier bleef liggen. Eind 2011 werd het dossier terug opgerakeld. Stad Torhout zou samen met een private verkavelaar zoeken naar een oplossing waarbij een aandeel in de kosten van de wegenis wordt betaald maar de onderhandelingen tussen de stad en de verkavelaar sleepten lang aan. In het najaar van 2012 kwam dan het bericht van stad Torhout dat er niet verder gewerkt mag worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wou eerst een studiebureau een volledige studie laten maken van de oppervlaktewatersystemen vooraleer er al dan niet verder gebouwd kan worden in deze gebieden. Deze studie werd opgemaakt en hieruit blijkt dat er maatregelen moeten genomen worden om de wateroverlast in de ruime omgeving te voorkomen. Op 17 augustus 2016 werd een projectvergadering met de stad, stedenbouw en de adviesverlenende instanties gehouden voor de Elbestraat in Torhout waarbij ook dit dossier ter sprake kwam. Deze projectzone ligt in signaalgebied maar kan nog bebouwd worden mits verhoogde aandacht voor de waterhuishouding. Voor de waterproblematiek in de ruime omgeving werd een plan van aanpak opgemaakt door de provincie en stad Torhout. De provincie zal een bufferbekken aanleggen, de Gaverbeek verbreden en verdiepen en een ringgracht rond Torhout-Oost aanleggen. Deze werken werden eind 2016 aanbesteed zodat ze eind 2018 zullen voltooid zijn. Dan is een verdere ontwikkeling van de projectzone mogelijk. Omwille van de waterhuishouding op dit terrein werd in 2018 een waterstudie opgestart door de VMSW met toevoeging van de infrastructuur voor het project aan de Elbestraat. Uit het overleg met de verschillende diensten bleek dat er enerzijds gezegd wordt dat de zone kan bebouwd worden maar dat anderzijds de voorwaarden zo streng zijn dat het quasi onmogelijk is het terrein te bebouwen. Voor deze voorwaarden wordt er immers geen rekening gehouden met de maatregelen die in de ruimere omgeving genomen werden om overstromingen te voorkomen. In 2019 zal er verder gezocht worden naar mogelijkheden om een bouwproject te ontwikkelen.

#### 2.5.47 TORHOUT, KOER VANTHUYNE

In juli 2009 kocht De Mandel de eigendommen van het OCMW. Met de stad Torhout kwam De Mandel overeen dat op deze plaats een vervangingsbouwproject zou kunnen komen, waarbij tevens een gedeeltelijke overbouw van de parking Deprez, voor één rij met parkeerplaatsen mogelijk zou zijn. Dit wil zeggen dat De Mandel bijgevolg, gedeeltelijk boven een openbare parking, een gebouw op palen zou realiseren.

De architect verwachtte dat het toekomstige project minstens 20 wooneenheden zou kunnen bevatten. Met de bestaande stedenbouwkundige voorschriften was het echter niet mogelijk die wooneenheden te laten bouwen. Vanaf 2009 drong De Mandel bij het stadsbestuur van Torhout dan ook aan om een Ruimtelijk uitvoeringsplan te maken.

In de tweede helft van 2011 werd het RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en startte het openbaar onderzoek. Op basis van de voorschriften van het voorlopig goedgekeurd RUP heeft de architect al een eerste schets van het bouwproject gemaakt om de bebouwingsmogelijkheden in te

schatten. In 2012 werd het RUP definitief vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Deputatie. De architect werd aangespoord om het schetsontwerp in te dienen. Door de complexiteit van het terrein en de eisen van de VMSW liep de opmaak van het schetsontwerp niet van een leien dakje. In samenspraak met architect Jef Ceename werd besloten om de sloop al uit te voeren. Eén van de bestaande woningen werd immers vernield door brand en stond er zeer bouwvallig bij. Door de ingesloten bebouwing zijn de contouren van het terrein ook niet volledig duidelijk. Het sloopdossier werd ingediend, aanbesteed en uitgevoerd eind 2013 – begin 2014. Na afbraak en bijkomende opmeting van het terrein werd er verder gewerkt aan het schetsontwerp. Na verschillende aanpassingen werd het schetsontwerp op 2 december 2014 goedgekeurd door de VMSW en werd het voorontwerp besteld. Begin 2015 werd dit ook overlegd met het stadsbestuur van Torhout. Een eerste voorontwerp werd op 22 september 2015 goedgekeurd door de raad van bestuur maar de VMSW formuleerde nog opmerkingen. Op 11 februari 2016 werd het voorontwerp goedgekeurd door de VMSW.

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

De VMSW werd gecontacteerd voor de infrastructuurwerken. Gezien de stad wil aansluiten bij de opdracht voor heraanleg van parking Deprez werd op 27 mei 2015 een overlegvergadering gehouden om de ontwerpopdracht vast te stellen. Het duurde tot 14 februari 2017 vooraleer de VMSW een ontwerper had aangesteld. Op de startvergadering bleek dat de stad enerzijds zou willen meestappen voor heraanleg van parking Deprez maar anderzijds nog geen duidelijke visie had over de inrichting en functie van deze parking. De stad startte een project op voor de stadskernvernieuwing en vroeg aan De Mandel om het project grondig bij te sturen waarbij 4 verouderde OCMW-woningen zouden omgevormd worden tot een groen pleintje. Er waren verschillende overlegmomenten om alle aanpassingen te overleggen. Het college van burgemeester en schepenen van 17 augustus 2017 ging principieel akkoord met het voorontwerp van de appartementen en bevestigde uitdrukkelijk dat geen nieuw planinitiatief vereist was. Het aangepaste voorontwerp werd op 19 december 2017 goedgekeurd door de raad van bestuur van De Mandel en na enkele bijsturingen op 30 juli 2018 goedgekeurd door de VMSW. In 2018 werd nog geen consensus bereikt met de stad omtrent de omgevingsaanleg.

#### **2.5.48 TORHOUT, KOMEETSTRAAT / STERSTRAAT**

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

#### **2.5.49 TORHOUT, PASTORIESTRAAT**

Architecte Veerle Ketels kreeg de architectuuropdracht toegekend in samenwerking met architectuurbureau Carryn- Decort bvba.

De raad van bestuur keurde in februari 2010 het voorontwerp voor de 25 huurappartementen en 5 huurwoningen goed. Het project werd voor advies overgemaakt aan de VMSW. De VMSW vroeg evenwel om het project deels te herwerken. Wegens een interne foute communicatie heeft De Mandel nagelaten om de technische opmerkingen van de VMSW over te maken aan de architecten.

Eind 2011 werd het aangepaste voorontwerp voor 5 huurwoningen en 25 huurappartementen ingediend en opgestuurd naar de VMSW. Na enkele aanpassingen werd het voorontwerp op 25 september 2012 goedgekeurd maar sinds september 2012 kon er niet verder gewerkt worden aan dit dossier. Door de wateroverlast in enkele gebieden in Torhout besliste het stadsbestuur immers een bouwstop in te voeren voor de gebieden waar er een waterproblematiek is. Het stadsbestuur wil eerst een studie bureau 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 zal op 8 januari 2019 aanbesteed worden. Ook het uitvoeringsdossier voor de bouw werd besteld en wordt in januari 2019 verwacht.

#### **2.5.50            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 ontwerpopdracht on-hold gezet. Eind 2015 kwam er bericht dat er toch nog gesubsidieerde infrastructuur zou mogelijk zijn voor gemengde projecten maar zonder al een definitie te geven van een gemengd project. De beslissing van de minister werd afgewacht. De regelgeving werd bijgestuurd zodat er nog infrastructuursubsidies mogelijk zijn voor koopwoningen in gemengde projecten met maximum 20% koopwoningen en minimum 80% koopwoningen. Het bouwprogramma werd aan deze verhouding aangepast. Een aanpalende eigenaar contacteerde De Mandel om hun grond in woonuitbreidingsgebied te verkopen, er werd afgesproken om een koopovereenkomst af te sluiten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning. Er zijn immers initiatieven van de Vlaamse overheid om het bouwen in woonuitbreidingsgebied te beperken, zonder dat er op vandaag al duidelijkheid is over de locaties of voorwaarden. De raad van bestuur keurde op 26 september 2017 het bestek goed en de opdracht werd publiceerd. 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 overlegd maar er werd nog geen goedkeuring ontvangen. Aan de VMSW werd gevraagd om een ontwerper voor de infrastructuur aan te stellen.

#### **2.5.51            ZONNEBEKE, IEPERSTRAAT**

De Mandel kocht een stuk grond in de Ieperstraat 119 te Zonnebeke. Het stuk grond maakt deel uit van een groter geheel van 2 kadastrale percelen, tussen de Ieperstraat en de Tresorierstraat. Alle opstaande constructies op deze percelen zijn gesloopt. Op deze percelen rust nog een oude verkavelingsvergunning die zal moeten gewijzigd worden. In 2015 werd een architectuuropdracht uitgeschreven waarbij Claeys Architectenbureau laureaat was. Het schetsontwerp werd begin 2016 ontvangen en na enkele aanpassingen goedgekeurd door de VMSW op 25 juli 2016. Het voorontwerp werd opgemaakt en goedgekeurd op 6 december 2016. In 2017 werd een verkavelingswijziging opgemaakt die op 12 juni 2017 werd goedgekeurd door de gemeente. Tijdens deze procedure werd ook al de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend die op 24 juli 2017 werd verleend. Het bestek werd opgemaakt en op 1 december 2017 overgemaakt aan de VMSW. De goedkeuring werd op

5 januari 2018 ontvangen en de werken werden op 16 april 2018 aanbesteed. Op 15 november 2018 startte aannemer Damman de werken.

## 2.5.52 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. 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. Ook voor het bestellen van het uitvoeringsontwerp wordt gewacht op de eigendomsoverdracht.

## 2.6 AANKOOP GOEDE WONINGEN

---

### 2.6.1 TORHOUT, WONINGEN IN EIGENDOM VAN STAD EN OCMW

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

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

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

De aankoopakte voor de woningen in de Kasteelstraat werd verleden op 27 juni 2018.

### 2.6.2 ROESELARE, SPANJESTRAAT- JULES LAGAELAAN – RESIDENTIE VIJVERSCHE – 21 SOCIALE HUURAPPARTEMENTEN EN 18 GARAGEBOXEN IN EIGENDOM VAN VITARE

Sociale huisvestingsmaatschappij Vitare ging in 2018 in vereffening. In Roeselare hadden zij 21 huurappartementen in patrimonium. De VMSW vroeg per schrijven van 18 juni 2018 of De Mandel de 21 appartementen en 18 garageboxen wilde overkopen. De VMSW maakte eveneens een schattingsverslag dd. 12 juni 2018 over. De raad van bestuur besliste in de vergadering van 26 juni 2018 om een tegenvoorstel te doen mits de prijs te reduceren zodat De Mandel geen verliezen draagt. Het gebouw en de appartementen zijn in goede staat.

Het lokaal woonoverleg van 12 september 2018 gaf positief advies tot aankoop van de 21 appartementen en 18 garageboxen. De raad van bestuur besliste op 25 september 2018 om de verwerving goed te keuren. De akte werd verleden op 29 november 2018.

## **2.7 GRONDEN**

---

### **2.7.1 STOPGEZETTE VERWERVINGSDOSSIER**

#### **2.7.1.1 LEKE, WITTE BALIESTRAAT**

Op 3 april 2017 en 3 mei 2017 hadden directeur Stefanie Vandenabeele en diensthoofd projecten Hilde Smits een onderhoud met de heren Timothy en Chris Willaert omtrent een mogelijke verkoop van een deel van hun eigendom gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Op 23 mei 2017 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Er werd geen akkoord met de verkoper bereikt aangezien de verkoper onrealistische prijsverwachtingen heeft.

Op 26 juni 2018 besliste de raad van bestuur om dit verwervingsdossier te schrappen.

#### **2.7.1.2 ROESELARE, MARIASTRAAT**

De Mandel werd in 2009 gecontacteerd door de heer Paul De Meulenaere m.b.t. een eigendom van zijn familie nabij de Mariastraat.

De heer De Meulenaere wenste alle mogelijkheden m.b.t. zijn eigendom open te houden, en sloot een verkoop van de gronden aan De Mandel niet uit. De Mandel had in de nabijheid een appartementsgebouw van 19 appartementen gebouwd.

De raad van bestuur besliste op 22 september 2009 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Stad Roeselare deelde op 16 januari 2016 mee dat ABVV op heden bezig is met een ontwerp op te maken voor inplanting kantoren. Binnenkort zou hiervoor een bouwaanvraag ingediend worden.

De raad van bestuur besliste op 27 februari 2018 om dit verwervingsdossier te schrappen.

#### **2.7.1.3 ZWEVEZELE (WINGENE), BRUGGESTRAAT**

De Mandel ontving in 2009 via de heer Coussée het aanbod om de gronden gelegen te Zwevezele, Bruggestraat te verwerven. Het betreft gronden die gelegen zijn tussen de Bruggestraat en een recente verkaveling. Er kunnen minstens 13 woongelegenheden op dit terrein.

De raad van bestuur besliste op 26 mei 2009 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Intussen heeft de heer Coussée een akkoord met Dumobil om deze gronden verder te ontwikkelen.

De raad van bestuur besliste op 27 februari 2018 om dit verwervingsdossier te schrappen.

### **2.7.2 VERWERFING VAN GRONDEN**

#### **2.7.2.1 ARDOOIE, TULPENSTRAAT FASE 2**

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

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om deze kosteloze verwerving goed te keuren. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

### 2.7.2.2 DIKSMUIDE, TUINWIJK

Op de locatie waar voorheen de voetbalterreinen van SV Diksmuide en een weide gelegen waren, is met het BPA Tuinwijk een bodembestemming vastgelegd voor de toekomst. Het terrein is gelegen ten noorden van de Rijkswachtstraat, ten zuiden van de Tuinwijk en ten oosten van de Woumenweg in de stad Diksmuide. Het BPA Tuinwijk voorziet een projectzone voor woningbouw. WVI en Covemaeker hebben de gronden in eigendom. Zij hebben gemeenschappelijk een inrichtingsvoorstel uitgewerkt, met een diversiteit aan bouwtypes. Om een gemengd project te krijgen werd beslist om sociale huurwoningen te laten voorzien door De Mandel en sociale koopwoningen door de Woonmaatschappij IJzer&Zee. De VMSW stelde studie bureau BVP aan om de plannen en lastenboeken voor de infrastructuur op te maken. De raad van bestuur besliste op 21 februari 2012 een verwervingsdossier voor te bereiden. Pas na veel aandringen deelde de WVI een raming van de verkoopprijs mee. Pas na goedkeuring van de verkaveling en verlijden van de verkavelingsakte zal de grond aangekocht worden. In 2017 werd de verkavelingsvergunning verleend, de infrastructuur werd op 28 augustus 2018 aanbesteed maar moet nog uitgevoerd worden.

### 2.7.2.3 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT 17 EN 19

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

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

De raad van bestuur besliste op 28 februari 2017 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor zowel Engelstraat 17 als 19 te Ichtegem. De Mandel bereikte een akkoord met de eigenaar van Engelstraat 17 om het pand, met een kadastrale grootte van 231m<sup>2</sup>, aan te kopen. De verkoop gaat door onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een gunstig advies van de gemeente en het verlijden van de akte voor de Engelstraat 19. In afspraak met de eigenaar wordt de akte voorzien na 15 januari 2020 zodat De Mandel vrij van gebruik kan aankopen. Dit werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 23 oktober 2018.

### 2.7.2.4 ICHTEGEM, ENGELSTRAAT +66

De gemeente Ichtegem wenst niet-uitgeruste grond rond de bibliotheek, gelegen Engelstraat +66 te verkopen aan De Mandel voor de realisatie van een sociaal woonproject. Deze grond heeft een oppervlakte van 4.716m<sup>2</sup>. De raad van bestuur besliste op dinsdag 23 juni 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Gelet op de gemaakte afspraken met de gemeente Ichtegem, zijnde:

- binnen de 5 jaar zal de gemeente ook perceel 569v aan De Mandel verkopen gezien dit momenteel nog gebruikt wordt als bibliotheek (1200m<sup>2</sup>)
- de gemeente zegt de huurder van de grond op 1 jaar na het verlijden van de akte.
- de gemeente ruimt alle gestapelde materialen op 1 jaar na het verlijden van de akte

De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om de grond, gelegen langs de Engelstraat +66 te verwerven en akkoord te gaan met de gemaakte afspraken met de gemeente. De akte werd verleden op 22 februari 2018.

### 2.7.2.5 KLERKEN, SINT-PIETERSSTRAAT/SINT-LAURENTIUSSTRAAT

De raad van bestuur besliste op 27 november 2007 om een verwervingsdossier voor te bereiden voor grond naast het MPI in de Sint-Pietersstraat in Klerken.

De WVI en De Mandel ontwikkelen in de Sint-Laurentiusstraat te Klerken een nieuwe verkaveling. De WVI zal hier 10 private kavels realiseren en De Mandel 6 sociale huurwoningen.



Fase 1 van de wegeniswerken werd intussen uitgevoerd, het deel voor De Mandel werd gesubsidieerd door de VMSW. De WVI wenst 1.612m<sup>2</sup> netto-grond te verkopen aan De Mandel waarbij het aandeel verloren oppervlakte voor wegenis en groenzone verrekend werd in de prijs.

Op 20 november 2017 maakte landmeter Jeroen Saelens een schattingsverslag op.

De WVI en De Mandel kwamen een prijs overeen voor een oppervlakte van 1.612m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 februari 2018 om de nodige stappen te ondernemen tot aankoop van 1.612m<sup>2</sup> grond jegens de WVI. De akte werd verleden op 22 maart 2018.

#### **2.7.2.6 KOEKELARE, STERRESTRAT 6**

In Koekelare is nog een aanzienlijk BSO huur te realiseren waardoor actief op zoek wordt gegaan naar bouw mogelijkheden. De raad van bestuur besliste in zitting van 27 juni 2017 een verwervingsdossier voor te bereiden voor aankoop van een verouderde handelsruimte met woning aan de Sterrestraat 6 te Koekelare waar er mogelijkheden zijn om een meergezinswoning van 6 appartementen te realiseren.

De raad van bestuur besliste op 26 september 2017 om de Sterrestraat 6 te Koekelare aan te kopen. De akte werd verleden op 19 januari 2018.

#### **2.7.2.7 KORTEMARK, ICHTEGEMSTRAAT – SITE STAATSSCHOOL**

De gemeente Kortemark kocht enkele jaren geleden de terreinen van de voormalige staatsschool in de Ichtegemstraat te Kortemark. Bedoeling is een Buitenschoolse Kinderopvang onder te brengen in het voormalige schoolgebouw en de rest van het terrein te ontwikkelen als een gemengd woonproject. Momenteel is de site volgens het gewestplan gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Voor de omzetting naar woongebied heeft het gemeentebestuur een RUP opgemaakt dat eerstdaags wordt goedgekeurd.

De gemeente Kortemark wenst niet-uitgeruste grond, gelegen Ichtegemstraat te verkopen aan De Mandel voor de realisatie van een sociaal woonproject van een 22-tal appartementen. Deze grond heeft een oppervlakte van 2.747m<sup>2</sup>.

Gelet op de beslissing van de raad van bestuur van dinsdag 23 september 2014 om een verwervingsdossier voor te bereiden.

Gelet op het schattingsverslag van Landmeetkantoor Depoorter bvba, dd. 1/02/2018.

De raad van bestuur besliste op 27 februari 2018 om de grond, gelegen langs de Ichtegemstraat te verwerven. De akte werd verleden op 2 maart 2018.

#### **2.7.2.8 LANGEMARK, POELKAPELLESTRAAT 38-40**

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

De raad van bestuur besliste op 22 september 2015 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De gemeente zal een erfpacht geven aan De Mandel. Er werd een afbakeningsplan van het terrein opgemaakt en overgemaakt aan de dienst Vastgoedtransacties. De akte erfpacht werd in 2018 nog niet verleden.

#### **2.7.2.9 MERKEM, STATIONSSTRAAT/ VALKESTRAAT**

Op het LWO van Houthulst van 8 maart 2018 kwam de vraag van de gemeente of het WUG in Merkem verder kon onderzocht worden ikv sociale huisvesting. Bedoeling is om dit samen te bekijken met IJzer en Zee.

De raad van bestuur besliste in de vergadering van 27 maart 2018 om een verwervingsdossier voor te bereiden. De Mandel en IJzer en Zee konden uiteindelijk een akkoord bereiken met de verkopers om de gronden in onverdeeldheid aan te kopen.

De Vlaamse Regering heeft op 20 juli 2018 een voorontwerp van decreet goedgekeurd. Dit decreet bepaalt dat de versoepelde aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden (zie artikel 5.6.6, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) slechts zullen gelden voor gronden in WUG die op 1 januari 2019 in eigendom zijn van de sociale woonorganisatie die de omgevingsvergunning aanvraagt. Voor gronden die men na 1 januari 2019 in eigendom verwerft, geldt de reguliere procedure. Dit wil zeggen dat aansnijding enkel kan in volgende gevallen:

- Via een planinitiatief, namelijk wanneer de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opmaakt, waarbij zij een bestemmingswijziging naar woongebied voorziet;
- Via het vergunningenbeleid, namelijk wanneer de gemeente in het beleidsplan ruimte (of een ruimtelijk structuurplan) een beleidsvisie heeft ontwikkeld in verband met de aansnijding. In dat geval kan aansnijding onmiddellijk (na de aflevering van de omgevingsvergunning)
- Wanneer de gemeente in haar beleidsplan ruimte (of ruimtelijk structuurplan) geen beleidsvisie heeft ontwikkeld, kan aansnijding enkel indien de Vlaamse Regering, na advies van de deputatie, de door de gemeente voorgestelde woonontwikkeling heeft goedgekeurd.

Voor SHM's is er bijgevolg geen probleem om WUG's aan te snijden, voor zover de SHM die de aanvraag tot ontwikkeling doet, uiterlijk op 1 januari 2019 de gronden in eigendom heeft. Indien dat niet zo is, geldt dus de reguliere procedure (zie drie opties hierboven).

Om uit te maken of de soepele regeling, dan wel de nieuwe regeling van toepassing is, is de datum van de akte bepalend: is de akte verleden vóór 1 januari 2019, dan geldt de soepele regeling nog; in het andere geval sowieso niet. Het is dus niet genoeg om de verkoopovereenkomst te ondertekenen in 2018 om nog onder de toepassing van de huidige regeling te vallen, de akte moet wel degelijk verleden zijn. Einde 2018 werd de termijn voor het verlijden van de akte verlengd tot maart 2019.

Het is juridisch mogelijk om een akte op te maken onder de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een vergunning. De voorwaarde moet hierbij heel duidelijk omschreven worden en gelimiteerd in tijd. Betaling zal bij verlijden van de akte dienen te gebeuren, met voorstel aan verkoper om gelden te blokkeren op de derdenrekening van de notaris tot na het verstrijken van de termijn.

Op deze manier wordt er voldaan aan de voorwaarde om dit jaar de akte te laten verlijden én loopt De Mandel geen risico bij het niet verkrijgen van de vergunning.

De raad van bestuur besliste op 27 november 2018 om, gelet op de nieuwe regelgeving, de akte te verlijden onder de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een vergunning binnen een termijn van vier jaar vanaf aktedatum aankoop. De akte werd verleden op 17 december 2018.

#### **2.7.2.10 Ooigem, BAVIKHOOFSESTRAAT**

Op 22 september 2015 besliste de raad van bestuur om een verwervingsdossier voor te bereiden voor de grond van Mijn Huis langs de Bavikhooftsestraat te Ooigem. De Mandel zal hier 4 koopappartementen bouwen. Naar analogie met de projecten in Oostrozebeke in samenwerking met Mijn Huis, is het ook hier beter om met een recht van opstal te werken. Mijn Huis is principieel bereid om voor de bouw van deze 4 koopappartementen een recht van opstal ten kosteloze titel te geven. Als De Mandel de constructie verkoopt, zal tegelijkertijd Mijn Huis de grond verkopen aan de koper. Gezien volgens het nieuwe procedurebesluit er een zakelijk recht nodig is vooraleer het uitvoeringsontwerp naar de BeCo mag, dient het recht van opstal voorbereid te worden. De raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om de nodige stappen te ondernemen tot vestiging van een recht van opstal op de grond van Mijn Huis. De akte opstalrecht werd verleden op 28 mei 2018.

#### **2.7.2.11 RUMBEKE, MARIA'S LINDE**

Op 15 januari 2003 werd een raamakkoord afgesloten tussen De Mandel en eigenaar H&D voor aankoop van gronden aan Maria's Linde in uitvoering van het beleidsplan van stad Roeselare voor deze site. Samen met Novus en Bostoën heeft H&D een gezamenlijke verkaveling ingediend waarvoor zij op 14 november 2016 vergunning kregen. Voor De Mandel werd een projectzone voorbehouden, buiten

de verkaveling maar onderdeel van het wegenisdossier. In 2018 werd er onderhandeld maar er kon nog geen akkoord bereikt worden om tot grondaankoop over te gaan.

### 2.7.2.12 SLEIHAGE (HOOGLEDE), DIKSMUIDSESTEENWEG

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

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

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

De raad van bestuur besliste op 24 oktober 2017 om de gronden te verwerven onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor De Mandel, waartoe De Mandel een bouwaanvraag zal indienen binnen een termijn van 5 jaar. De compromis werd getekend op 18/05/2018.

De Vlaamse Regering heeft op 20 juli 2018 een voorontwerp van decreet goedgekeurd. Dit decreet bepaalt dat de versoepelde aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden (zie artikel 5.6.6, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) slechts zullen gelden voor gronden in WUG die op 1 januari 2019 in eigendom zijn van de sociale woonorganisatie die de omgevingsvergunning aanvraagt. Voor gronden die men na 1 januari 2019 in eigendom verwerft, geldt de reguliere procedure. Dit wil zeggen dat aansnijding enkel kan in volgende gevallen:

- Via een planinitiatief, namelijk wanneer de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opmaakt, waarbij zij een bestemmingswijziging naar woongebied voorziet;
- Via het vergunningenbeleid, namelijk wanneer de gemeente in het beleidsplan ruimte (of een ruimtelijk structuurplan) een beleidsvisie heeft ontwikkeld in verband met de aansnijding. In dat geval kan aansnijding onmiddellijk (na de aflevering van de omgevingsvergunning)
- Wanneer de gemeente in haar beleidsplan ruimte (of ruimtelijk structuurplan) geen beleidsvisie heeft ontwikkeld, kan aansnijding enkel indien de Vlaamse Regering, na advies van de deputatie, de door de gemeente voorgestelde woonontwikkeling heeft goedgekeurd.

Voor SHM's is er bijgevolg geen probleem om WUG's aan te snijden, voor zover de SHM die de aanvraag tot ontwikkeling doet, uiterlijk op 1 januari 2019 de gronden in eigendom heeft. Indien dat niet zo is, geldt dus de reguliere procedure (zie drie opties hierboven).

Om uit te maken of de soepele regeling, dan wel de nieuwe regeling van toepassing is, is de datum van de akte bepalend: is de akte verleden vóór 1 januari 2019, dan geldt de soepele regeling nog; in het andere geval sowieso niet. Het is dus niet genoeg om de verkoopovereenkomst te ondertekenen in 2018 om nog onder de toepassing van de huidige regeling te vallen, de akte moet wel degelijk verleden zijn. Einde 2018 werd de termijn voor het verlijden van de akte verlengd tot maart 2019.

Het is juridisch mogelijk om een akte op te maken onder de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een vergunning. De voorwaarde moet hierbij heel duidelijk omschreven worden en gelimiteerd in tijd. Betaling zal bij verlijden van de akte dienen te gebeuren, met voorstel aan verkoper om gelden te blokkeren op de derdenrekening van de notaris tot na het verstrijken van de termijn.

Op deze manier wordt er voldaan aan de voorwaarde om dit jaar de akte te laten verlijden én loopt De Mandel geen risico bij het niet verkrijgen van de vergunning.

De raad van bestuur besliste op 27 november 2018 om, gelet op de nieuwe regelgeving, de akte te verlijden onder de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een vergunning binnen een termijn van vijf jaar vanaf de datum ondertekening compromis. De akte werd verleden op 19 december 2018.

### 2.7.2.13 TORHOUT, PUTSTRAAT 7

Bestuurslid Gilbert Decloedt wees op een handelspand dat te koop staat, palend aan zowel de Oostendestraat als de Putstraat in Torhout. De Oostendestraat is de belangrijkste winkelstraat in Torhout en de omgevingsambtenaar van Torhout gaf aan dat het in kader van het stadskernvernieuwingsproject gewenst is een handelspand in de Oostendestraat te behouden. Het huidige pand is ook opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Na contact met de verkoper blijkt dat hij open staat voor een opsplitsing van de eigendom.

De raad van bestuur besliste op 23 oktober 2018 om een verwervingsdossier te openen voor de Putstraat 7 te Torhout. Het dossier wordt verder onderzocht.

### 2.7.2.14 WOMEN, STEENMOLENBEEKWEGEL

De Mandel heeft reeds 4 percelen in het woonuitbreidingsgebied in Woumen tussen de Iepersteenweg, de Sint-Pietersstraat en de Steenmolenbeekwegel in eigendom. Op 2 oktober 2017 en 17 november 2017 hadden directeur Stefanie Vandenabeele en diensthoofd Projecten Hilde Smits een onderhoud met de heer Gerard Baekeland en mevrouw Agnes Baekeland die het aanpalende perceel met een oppervlakte van 9.535 m<sup>2</sup> in onverdeelde eigendom hebben en actief op zoek zijn naar een koper. De heer en mevrouw Baekeland bereikten een akkoord met hun pachter voor pachtverbreking. Uit de omzendbrief RO 2017/01 van minister Schauvliege 'Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden' blijkt dat het bebouwen van woonuitbreidingsgebieden in de toekomst niet meer evident zal zijn, waardoor enige voorzichtigheid geboden was bij aankopen van dergelijke gronden en er beter een compromis onder opschortende voorwaarde van vergunning wordt afgesloten. De raad van bestuur besliste op 28 november 2017 om de gronden te verwerven onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor De Mandel, waartoe De Mandel een bouwaanvraag zal indienen binnen een termijn van 3 jaar. De compromis werd ondertekend op 26/02/2018.

De Vlaamse Regering heeft op 20 juli 2018 een voorontwerp van decreet goedgekeurd. Dit decreet bepaalt dat de versoepelde aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden (zie artikel 5.6.6, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) slechts zullen gelden voor gronden in WUG die op 1 januari 2019 in eigendom zijn van de sociale woonorganisatie die de omgevingsvergunning aanvraagt. Voor gronden die men na 1 januari 2019 in eigendom verwerft, geldt de reguliere procedure. Dit wil zeggen dat aansnijding enkel kan in volgende gevallen:

- Via een planinitiatief, namelijk wanneer de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opmaakt, waarbij zij een bestemmingswijziging naar woongebied voorziet;
- Via het vergunningenbeleid, namelijk wanneer de gemeente in het beleidsplan ruimte (of een ruimtelijk structuurplan) een beleidsvisie heeft ontwikkeld in verband met de aansnijding. In dat geval kan aansnijding onmiddellijk (na de aflevering van de omgevingsvergunning)
- Wanneer de gemeente in haar beleidsplan ruimte (of ruimtelijk structuurplan) geen beleidsvisie heeft ontwikkeld, kan aansnijding enkel indien de Vlaamse Regering, na advies van de deputatie, de door de gemeente voorgestelde woonontwikkeling heeft goedgekeurd.

Voor SHM's is er bijgevolg geen probleem om WUG's aan te snijden, voor zover de SHM die de aanvraag tot ontwikkeling doet, uiterlijk op 1 januari 2019 de gronden in eigendom heeft. Indien dat niet zo is, geldt dus de reguliere procedure (zie drie opties hierboven). Om uit te maken of de soepele regeling, dan wel de nieuwe regeling van toepassing is, is de datum van de akte bepalend: is de akte verleden vóór 1 januari 2019, dan geldt de soepele regeling nog; in het andere geval sowieso niet. Het is dus niet genoeg om de verkoopovereenkomst te ondertekenen in 2018 om nog onder de toepassing van de huidige regeling te vallen, de akte moet wel degelijk verleden zijn. Einde 2018 werd de termijn voor het verlijden van de akte verlengd tot maart 2019.

Het is juridisch mogelijk om een akte op te maken onder de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een vergunning. De voorwaarde moet hierbij heel duidelijk omschreven worden en gelimiteerd in tijd. Betaling zal bij verlijden van de akte dienen te gebeuren, met voorstel aan verkoper om gelden te blokkeren op de derdenrekening van de notaris tot na het verstrijken van de termijn. Op deze manier wordt er voldaan aan de voorwaarde om dit jaar de akte te laten verlijden én loopt De Mandel geen risico bij het niet verkrijgen van de vergunning.

De raad van bestuur besliste op 27 november 2018 om, gelet op de nieuwe regelgeving, de akte te verlijden onder de ontbindende voorwaarde van het niet verkrijgen van een vergunning binnen een termijn van drie jaar vanaf datum ondertekening compromis. De akte werd verleden op 19 december 2018.

#### 2.7.2.15 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.

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

Het OCMW van Zonnebeke heeft de voormalige rijkswachtkazerne langs de Roeselarestraat in Zonnebeke aangekocht jegens de regie der gebouwen. Achter de rijkswachtkazerne ligt nog een verkaveling die niet ontwikkeld is. De gemeente is momenteel bezig met de opmaak van een RUP 'Oude Rijkswachtkazerne' zodat hier een inbreidingsproject kan gerealiseerd worden en polste naar de bereidheid van De Mandel om hier een sociaal woonproject te realiseren. Hoewel het bindend sociaal objectief voor koopwoningen afgeschaft is, zou de gemeente hier toch sociale koopwoningen willen laten realiseren door De Mandel. Het project werd verschillende malen besproken. Halfweg 2016 bleek dat het OCMW niet de volledige grond had aangekocht, de zendmast van ASTRID met bijhorende toegang werd niet mee verkocht. De gemeente startte opnieuw de onderhandelingen met de regie der gebouwen en bereikte een principiële akkoord.

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

### 2.7.3 VERWERVINGSDOSSIER IN VOORBEREIDING

Ardoeie, Tulpenstraat fase 2  
Beselare, Kerkplein (ruiling)  
Dentergem, Wontergemstraat / Gottemstraat (brouwerij Riva)  
Diksmuide, Schependomstraat  
Diksmuide, Tuinwijk verkaveling  
Handzame, Eikenlaan  
Ichtegem, Engelstraat 17  
Ichtegem, Engelstraat 19  
Ichtegem, Engelstraat 66  
Ichtegem, Sportlaan  
Klerken, Sint-Pietersstraat  
Koekelare, Belhuttebaan  
Koekelare, Sterrestraat 6  
Koekelare, Veldstraat 58  
Kortemark, Ichtegemstraat (site staatsschool)  
Langemark, Poelkapellestraat 38-40  
Langemark, Sint-Juliaanstraat / Prinsenhofstraat  
Langemark, Sint-Juliaanstraat/Hanebeek  
Langemark, Wilgenlaan, Eikenlaan, Berkenlaan  
Merkem, Stationsstraat / Valkestraat  
Meulebeke, Oude Gentstraat  
Ooigem, Bavikhoofsestraat  
Oostrozebeke, Olieberg

Oudenburg, Zandvoordestraat 73-75  
Poperinge, Duinkerkestraat - Hoppemuseum, Thevelin, slachthuis  
Poperinge, Duinkerkestraat 25  
Poperinge, Bloemenstraat / Klaverweg  
Poperinge, Kruidenstraat, Netelweg  
Poperinge, Sint-Andrieshof "fase2"  
Poperinge, Sint-Michielscomplex  
Roeselare, Spanjestaart / J. Lagaelaan  
Rumbeke, Maria's Linde  
Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Rijksweg (ism WVI)  
Sleihage, Diksmuidsesteenweg  
Sleihage, Ieperstraat  
Torhout, De Moertjes  
Torhout, Schavelaere - De Goede Herder  
Torhout, Kasteelstraat  
Torhout, Putstraat 7  
Torhout, Rijselstraat  
Torhout, Aartrijkestraat  
Torhout, Vanhullestraat  
Torhout, koer Vanthuyne  
Woumen, Steenmolenbeekwegel  
Zarren, Staatsbaan 251  
Zarren, Stadenstraat 53  
Zonnebeke, Albertstraat / Wallegemsgoed  
Zonnebeke, Boudewijnpark  
Zonnebeke, Roeselarestraat (Oude Rijkswachtkazerne)

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

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

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

De Mandel bouwt in de verkaveling Schiethoek te Langemark-Poelkapelle 37 huurwoningen en 9 koopwoningen. Om het gevraagde elektrisch vermogen ter beschikking te stellen dient Gaselwest in de verkaveling een elektriciteitscabine in te richten. De cabine is gelegen nabij de Oude Bosweg te Langemark-Poelkapelle en is kadastraal bekend als Langemark-Poelkapelle 3e afd. sectie C deel van nrs. 799m en 800d en heeft een oppervlakte van 28m<sup>2</sup>. De grond is voor 50% in eigendom van wvi en voor 50% in eigendom van De Mandel. Er werd met Eandis overeengekomen om deze grond te verkopen en een erfdiensbaerheid van toegang over een breedte van 5,9m en erfdiensbaerheid voor de aanleg en onderhoud van ondergrondse leidingen toe te staan tegen een prijs van 1 euro. De erfdiensbaerheid vervalt wanneer de wegenis wordt opgenomen in openbaar domein.

De raad van bestuur besliste op 26 juni 2018 om de verkoop van de grond en de erfdiensbaerheid van toegang en erfdiensbaerheid voor aanleg en onderhoud van ondergrondse energieleidingen goed te keuren voor de cabine in Schiethoek te Langemark-Poelkapelle tegen de overeengekomen prijs van 1 euro. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

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

Landmeterskantoor Teccon werd door Eandis aangesteld voor het vervangen van een elektriciteitscabine in de Felix Timmermanslaan te Lichtervelde. De huidige elektriciteitscabine, gelegen tussen de huisnummers 22 en 24, is verouderd en dient vervangen te worden door een nieuwe. Om deze nieuwe cabine te plaatsen en te onderhouden, is er een oppervlakte nodig van ca. 30m<sup>2</sup> (5,5m x



5,5m). De huidige cabine staat op een perceel van Eandis met een oppervlakte van 11,37m<sup>2</sup>. In overleg met diensthoofd Hilde Smits werd een voorstel gedaan voor inplanting van de cabine in de tuin van nr 22. Hierdoor is een ruiling van grond nodig waarbij de extra grond vergoed wordt en Eandis instaat voor alle kosten (aanpassen tuinafsluiting, rooien beplanting,...). Eandis moet dit voorstel ook nog aftoetsen bij de gemeente en een bouwvergunning krijgen. De raad van bestuur besliste op 26 juni 2018 om de ruiling van de grond met vergoeding voor de extra oppervlakte goed te keuren voor de cabine in Lichtervelde, Felix Timmermanslaan 22. De akte ruiling werd in 2018 nog niet verleden.

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

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

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om de verkoop van de grond en de erfdienstbaarheid van toegang en erfdienstbaarheid voor aanleg en onderhoud van ondergrondse energieleidingen goed te keuren voor de cabine in de Woestenstraat te Oostvleteren tegen de overeengekomen prijs van 1 euro. De akte werd verleden op 28 november 2018.

#### **2.7.5 VERKOOP TUINGRONDEN AAN NAASTLIGGENDE EIGENAAR**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog gronden in eigendom zijn van De Mandel die (kunnen) worden gebruikt als tuin bij de naastliggende woning, die reeds werd verkocht. De Mandel probeert deze tuin te verkopen aan de eigenaars van de naastliggende woning. Voor voortuinen en dergelijke is dit niet altijd evident, de eigenaar heeft dikwijls weinig interesse om deze grond aan te kopen.

##### **2.7.5.1 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT**

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

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

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om de verkoop van de grond aan de naastgelegen eigenaar goed te keuren. De akte werd verleden op 7 november 2018.

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

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

##### **2.7.6.1 ARDOOIE, EEKHOUTSTRAAT**

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

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2018 nog niet verleden.



### **2.7.6.2 HOUTHULST, ZUID-TORHOUTSTRAAT**

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

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

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

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

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

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

### **2.7.6.4 MEULEBEKE, KAREL VAN MANDERSTRAAT**

In mei 2016 is De Mandel gestart met de bouw van 34 aanleunappartementen bij het woonzorgcentrum van het OCMW van Meulebeke. Op 8 mei 2014 kocht De Mandel de grond aan, kadastraal bekend 2e afd. sectie C deel van nr. 340D, met een oppervlakte van 4.524,5m<sup>2</sup>. Met het oog op de verbreding van de wegenis, wenst de gemeente Meulebeke van De Mandel een toelating tot inbezitneming te verkrijgen van 250m<sup>2</sup>, gelegen ter hoogte van de Karel Van Manderstraat. Op vraag van De Mandel zal de VMSW nog werkzaamheden op het terrein uitvoeren voor de bereikbaarheid en omgevingsaanleg van de appartementen. Ook deze grond zal kosteloos overgedragen worden naar openbaar domein. De raad van bestuur besliste op 28 juni 2016 toelating te geven tot inbezitneming met het oog op het starten van de werkzaamheden en de grond kosteloos over te dragen na uitvoering van de werkzaamheden. De akte werd verleden op 22 mei 2017. De rest van het terrein zal overgedragen worden na de oplevering van de infrastructuurwerken.

### **2.7.6.5 POPERINGE, BELLESTRAAT/TUINWEG**

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

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

### **2.7.6.6 RUMBEKE, KNOKUILSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 40 huurappartementen in de Knokuilstraat te Rumbeke werd voorlopig opgeleverd op 19 augustus 2016 en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Roeselare 8e afd. sectie D deel van nummer 349c en heeft een oppervlakte van 2.883m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

### **2.7.6.7 RUMBEKE, ZEGER MAELFAITSTRAAT**

De wegenis, parking en groenzone langs de 37 huurappartementen in de Zeger Maelfaitstraat en Dweersstraat te Rumbeke werd voorlopig opgeleverd op 17 juni 2016 en dient overgedragen te worden naar openbaar domein. De over te dragen zone is kadastraal bekend als Roeselare 7e afd. sectie A deel van nummers 278z3, 278a4, 278y3, 240f en 278e4 en heeft een gezamenlijke oppervlakte van 4.383m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 28 maart 2017 om deze zone kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

### **2.7.6.8 TORHOUT, AMAZONESTRAAT**

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

De raad van bestuur besliste op 28 februari 2017 om dit deel van het perceel kosteloos over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 25 januari 2018.

### **2.7.6.9 ZARREN, KOORDHOEKSTRAAT**

Bij het overlopen van de onbebouwde percelen in eigendom van De Mandel bleek dat er nog grond in eigendom is van De Mandel waarop groenzone werd aangebracht en dus overgedragen dient te worden naar openbaar domein. De groenzone is gelegen langs de Koordhoekstraat te Zarren en is kadastraal bekend als Kortemark 4e afd sectie A nr. 191y en heeft een oppervlakte van ± 245m<sup>2</sup>.

De raad van bestuur besliste op 27 oktober 2015 om dit perceel over te dragen naar het openbaar domein. De akte werd verleden op 22 februari 2018.

## **2.7.7 RUILING VAN GOEDEREN**

### **2.7.7.1 BESELARE, KERKPLEIN**

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

De raad van bestuur besliste op 22 oktober 2013 om deze ruil voor te bereiden. De akte zal maar verleden worden na uitvoering van de bouwwerken. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

### **2.7.7.2 DIKSMUIDE, SCHEPENDINGSTRAAT**

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

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

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

De raad van bestuur besliste op 19 december 2017 om deze kosteloze ruil goed te keuren. Het plan voor grondruil werd eind 2017 aan het stadsbestuur overgemaakt. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

### **2.7.7.3 LANGEMARK, EIKENLAAN, WILGENLAAN, BERKENLAAN**

Volgens de herbouwplanning zijn er in Langemark in de Eikenlaan, Wilgenlaan, Berkenlaan 2 herbouwprojecten voorzien van telkens 8 woningen. Voor fase 1 werd al een architect aangesteld. Mits een inname van openbaar domein kunnen hier 8 verouderde huurwoningen vervangen worden door 14 kwalitatieve nieuwe huurwoningen. Op 16 september 2016 had De Mandel een onderhoud met het gemeentebestuur en het gemeentebestuur is bereid om het openbaar domein aan de Eikenlaan, Wilgenlaan en Berkenlaan kosteloos af te staan aan De Mandel voor de 2 herbouwprojecten. In ruil zal De Mandel een streepje restgrond tussen de Zonnebekestraat 32A en 34A van 114 m<sup>2</sup> kosteloos afstaan aan het gemeentebestuur zodat de gemeente hier een trage verbinding kan realiseren. De raad van bestuur besliste op 27 september 2016 om de ruiling goed te keuren. De akte werd nog niet verleden in 2018.

### **2.7.7.4 LANGEMARK – PAPAVERWEG / ZONNEBEKE WALLEGHEMSGOED**

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

De Mandel heeft nog een stuk grond van 896 m<sup>2</sup> aan de Papaverweg in Langemark dat minder interessant is om te ontwikkelen omdat er maar 2 of 3 woningen kunnen opgebouwd worden door de slechte configuratie. Bovendien is het BSO in Langemark-Poelkapelle reeds ruimschoots overschreden. De raad van bestuur besliste 24 oktober 2017 om de ruiling met opleg goed te keuren mits een visum verkregen wordt en beide gemeentebesturen akkoord zijn. De akte werd verleden op 27 november 2018.

### **2.7.7.5 POPERINGE, BLOEMENSTRAAT KLAVERWEG**

In de Bloemenstraat en Klaverweg te Poperinge zal De Mandel 11 huurwoningen vervangen. Op de raad van bestuur van 22 september 2015 werd architectenburo Janis Filieux bvba aangesteld als architect. Bij het nieuw ontwerp wordt de voorbouwlijn van de bestaande woningen niet volledig gevolgd gezien de grillige rooilijn van de bestaande woningen een grote rem zet op vernieuwende architectuur. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe woningen voor een klein deel op grond van de stad worden opgericht, en er grond van De Mandel niet meer benut wordt en vrij komt als openbaar domein.

In samenspraak met het stadsbestuur van Poperinge wenst De Mandel deze gronden kosteloos te ruilen met stad Poperinge. Landmeter Feys werd aangesteld om een opmetingsplan op te maken. Concreet zou er 15 m<sup>2</sup> grond van De Mandel geruild worden tegen 39 m<sup>2</sup> van stad Poperinge. De raad van bestuur besliste op 24 januari 2017 om deze kosteloze ruil goed te keuren. De akte werd verleden op 14 maart 2018.

### **2.7.7.6 POPERINGE, KRUIDENSTRAAT EN NETELWEG**

In de Kruidenstraat en Netelweg te Poperinge zal De Mandel 17 huurwoningen vervangen. Op de raad van bestuur van 13 december 2016 werd Architectenbureau Seys uit Diksmuide aangesteld als architect. Bij het nieuw ontwerp wordt de voorbouwlijn van de bestaande woningen niet volledig gevolgd gezien de grillige rooilijn van de bestaande woningen een grote rem zet op vernieuwende architectuur. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe woningen voor een klein deel op grond van de stad worden opgericht, en er grond van De Mandel niet meer benut wordt en vrij komt als openbaar domein. In samenspraak met het stadsbestuur van Poperinge wenst De Mandel deze gronden kosteloos te ruilen met stad Poperinge. Landmeter Feys werd aangesteld om een opmetingsplan op te maken. Concreet zou er 141 m<sup>2</sup> grond van De Mandel geruild worden tegen 71 m<sup>2</sup> van stad Poperinge. De raad van bestuur besliste op 23 oktober 2018 om deze kosteloze ruil goed te keuren. De akte werd in 2018 nog niet verleden.

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

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

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

De lijst van onbebouwde percelen is al zeer ver uitgezuiverd maar het is een werk van lange adem tot alle wijzigingen kadastraal in orde zijn. Het kadaster past maar één maal per jaar de wijzigingen aan van het voorbije jaar. Het aanzienlijk aantal overdrachten naar openbaar domein en verkoop van restpercelen bewijst dat er de voorbije 5 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 2018 opnieuw de lijst van de onbebouwde percelen aan het kadaster opgevraagd en vergeleken met onze inventaris. Hieruit blijkt dat de inventaris goed wordt bijgehouden en kunnen we kort op de bal spelen voor percelen die niet correct weergegeven worden door het kadaster.





# GEBOUWENBEHEER





## 3 GEBOUWENBEHEER

### 3.1 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

---

#### 3.1.1 DE OPDELING

We onderscheiden:

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

#### 3.1.2 DAGELIJKS ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De basis voor het dagelijks onderhoud en herstellingen is de opmaak van de werkopdracht. Dit kan gebeuren op basis van:

- eigen initiatief van een medewerker van De Mandel
- in navolging van een technische klacht van een huurder
- tengevolge een technische klacht van een derde (buur, OCMW, gemeente...)
- bij bezoek van een medewerker van De Mandel aan een woning naar aanleiding van een tussentijdse plaatsbeschrijving, technische fiche, nazicht ...

#### 3.1.3 HET PREVENTIEF ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

In deze rubriek behandelen we het regelmatig onderhoud en de herstellingen van onderdelen met de bedoeling een vroegtijdige vervanging van dit onderdeel te voorkomen. Voor 2017 zijn dit in hoofdzaak de verwarming, waterverwarmers, liften en groenonderhoud.

##### 3.1.3.1 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERTOESTELLEN

###### 3.1.3.1.1 *CONTRACT VOOR ONDERHOUD EN HERSTELLING VAN CV-KETELS EN WARMWATERTOESTELLEN*

De centrale verwarmingsinstallatie en de waterverwarmers op aardgas van de woningen en de appartementen worden in de regel tweejaarlijks onderhouden door een gespecialiseerde onderhoudsfirma.

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

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

Voor 4490 eenheden uit het patrimonium van De Mandel is er een onderhoudscontract afgesloten. Alle installaties zijn onder contract bij de firma Six bvba uit Izegem.

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

### **3.1.3.1.2 VERVANGEN VAN CV-KETELS**

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

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

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

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

In 2018 werden geen cv-ketels vervangen of geplaatst in prioriteit 2. Er werden wel ketels vervangen onder prioriteit 1 en 3. De ketels die vervangen werden onder prioriteit 3 zitten vervat in dossiers waarbij de technieken in woningen op punt werden gesteld. Dit gebeurde bij onderstaande adressen.

#### Ledegem

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

#### Hooglede

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

#### Diksmuide

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

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

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

### **3.1.3.2 LIFTEN**

#### **3.1.3.2.1 ONDERHOUD LIFTEN**

In de volgende tabel staan alle liften opgelijst met telkens de onderhoudsfirma aangesteld voor deze lift. In 2018 zijn er 113 liften in gebruik in de verschillende gebouwen van De Mandel. 4 liftinstallatie worden nog onderhouden in garantie door de installateur, 8 Installaties worden beheerd door een syndicus, 101 installaties worden door De Mandel beheerd.

#### **3.1.3.2.2 PERIODIEKE KEURING VAN LIFTEN**

Sinds 2017 is er een overeenkomst met BTV voor de periodieke keuring van alle liften die De Mandel in beheer heeft. Naast de periodieke keuring van de liften voorziet deze overeenkomst ook in de risicoanalyses van de liften waar dit wettelijk nodig is en de elektriciteitskeuring van de gemeenschappelijke delen van de gebouwen waar er een lift is.

In 2018 werden de nieuwe liften toegevoegd aan het bestaande contract. Eind 2018 zitten er 100 liften in deze overeenkomst.

### **3.1.3.3 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN**

#### **3.1.3.3.1 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN EIGEN REGIE 2018**

De Mandel beschikt eind 2018 over 4 schilders. Het aantal buitenschilderwerken daalt ieder jaar omdat meer en meer woningen met houten schrijnwerk gerenoveerd worden. Daarnaast worden sommige schilderwerken uitgesteld omdat deze woningen op een renovatie- of herbouwplanning staan. Als gevolg hiervan worden de schilders nu ook meer en meer ingezet voor werken aan zachte vloerbekleding en herstellingswerken in woningen van de Mandel, vooral in het kader van plaatsbeschrijvingen.

In 2018 werd het buitenschilderwerk uitgevoerd in de Vijfwegenstraat te Rumbeke en in de Groothof- en Ridderstraat te Beveren.

Daarnaast werden de algemene delen geschilderd van de gebouwen in de Rijselstraat 36, Het Damberdshof, Vijfwegenstraat 6 te Roeselare en het Kapelleveld te Dadizele.

### 3.1.3.3.2 ONDERHOUDSSCHILDERWERKEN AANBESTEED EN BESTELD BIJ EXTERNE AANNEMERS

In 2018 werd één aanbesteding voor het uitvoeren van schilderwerken door een externe aannemer uitgeschreven:

#### 3.1.3.3.2.1 Buitenschilderwerken in Kachtem, Nieuwkapelle, Oostnieuwkerke, Poelkapelle en Poperinge

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden deze schilderwerken toegewezen aan Decupere decoratie nv ter waarde van € 39.798,89 excl BTW. Deze schilderwerken werden volledig uitgevoerd in de loop van 2018.

### 3.1.3.4 GROENONDERHOUD

Door het steeds groter aantal collectieve groenzones die De Mandel in onderhoud heeft, heeft de raad van bestuur beslist een onderhoudsplan te laten opstellen voor deze groenzones door een tuinarchitect. Dit onderhoudsplan werd opgemaakt in 2012 en sindsdien werden de nieuwe groenzones toegevoegd aan dit onderhoudsplan. Aan de hand van dit onderhoudsplan kan De Mandel dan een aanbesteding uitschrijven voor het uitvoeren van het groenonderhoud.

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

Volgende groenzones werden in 2018 onderhouden door Werkspoor vzw (Groen en Co).

| GEMEENTE  | ADRES                            |
|-----------|----------------------------------|
| Ardooie   | Kortrijkstraat 47-49-51          |
| Diksmuide | Hof ter Bloemmolens 57 en 57a    |
| Emelgem   | Prinsessestraat 15               |
| Emelgem   | Prinsessestraat 75-77            |
| Gits      | Vleterstraat 1-8                 |
| Houthulst | Broeders Xaverianenstraat 8      |
| Langemark | Sint Juliaanstraat 1-3           |
| Meulebeke | t Park 1                         |
| Meulebeke | Zeveneiken                       |
| Poperinge | Gasthuisstraat 5, Engelsstraat 3 |
| Roeselare | Ardooisesteenweg 148-150         |
| Roeselare | Brugsesteenweg 2                 |
| Roeselare | Collievijverpark omgeving        |
| Roeselare | Collievijverpark 39              |
| Roeselare | Groenestraat 224                 |
| Roeselare | Honzebroekstraat 244             |
| Roeselare | Kokelaar- en Wortelstraat        |
| Roeselare | Mariastraat 21                   |
| Roeselare | Mgr Eugeen Laridonstraat 10-20   |
| Roeselare | Onze Lieve Vrouwstraat 10        |
| Roeselare | Spanjestaat 7-9-11               |
| Rumbeke   | Dweerstraat 20                   |
| Rumbeke   | Knokuilstraat 27-33              |
| Staden    | de Carninstraat 15               |
| Staden    | Ieperstraat 18 en 18a            |
| Torhout   | Camiel Meysmansplein 31-33       |
| Torhout   | Elbestaat                        |
| Torhout   | Lichterveldestraat 82-82A        |
| Torhout   | Pastoriestraat                   |

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

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

Alle verhuurde wooneenheden moeten voldoen aan de wetgeving betreffende de rookmelders. Via het onderhoudscontract van de gasteoestellen worden de rookmelders tweejaarlijks nagekeken of er voldoende rookmelders aanwezig zijn, en deze ook werken. Daarnaast kunnen huurders altijd hun defecte rookmelder binnenbrengen voor een nieuw exemplaar.

### 3.1.3.6 RAAMOVEREENKOMST VOOR DE PERIODIEKE KEURING VAN HUISHOUELIJKE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Volgens de AREI wetgeving is er een 25 jaarlijkse keuring van de elektrische installatie nodig voor installaties die in dienst gesteld of gewijzigd werden na 10 maart 1981. In eerste instantie moeten 750 installaties gekeurd 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.

### 3.1.3.7 ONDERHOUD GEMENE DELEN VAN APPARTEMENTEN

De Mandel heeft eind 2018 vier poetsvrouwen in dienst voor het poetsen van de gemene delen in appartementen.

Gezien onze eigen poetsvrouwen niet alle gebouwen kunnen poetsen, worden de overige gebouwen gepoetst door externe bedrijven. Hierbij wordt er gestreefd naar een regelmatige poetsbeurt via een uniform schema geldig in alle gebouwen van De Mandel.

In 2018 werkte De Mandel hiervoor met drie bedrijven: Cleaning Professional, All Works en Cleandienst.

## 3.1.4 MUTATIE ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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

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

Verhuis (mutatie) per maand.

| Maand     | Aantal 2018 | Aantal 2017 | Aantal 2016 | Aantal 2015 | Aantal 2014 | Aantal 2013 | Aantal 2012 | Aantal 2011 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Januari   | 32          | 36          | 23          | 27          | 23          | 22          | 20          | 17          |
| Februari  | 30          | 29          | 28          | 26          | 17          | 26          | 15          | 22          |
| Maart     | 25          | 32          | 27          | 26          | 26          | 22          | 26          | 21          |
| April     | 27          | 38          | 33          | 27          | 26          | 19          | 25          | 26          |
| Mei       | 22          | 37          | 37          | 20          | 28          | 46          | 29          | 20          |
| Juni      | 22          | 35          | 29          | 29          | 24          | 22          | 20          | 15          |
| Juli      | 19          | 23          | 23          | 24          | 30          | 22          | 16          | 18          |
| Augustus  | 29          | 27          | 44          | 13          | 24          | 22          | 30          | 15          |
| September | 27          | 37          | 35          | 20          | 33          | 21          | 34          | 20          |
| Oktober   | 32          | 29          | 33          | 20          | 24          | 17          | 22          | 26          |

| Maand             | Aantal 2018 | Aantal 2017 | Aantal 2016 | Aantal 2015 | Aantal 2014 | Aantal 2013 | Aantal 2012 | Aantal 2011 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| November          | 30          | 28          | 27          | 15          | 26          | 21          | 30          | 20          |
| December          | 22          | 44          | 25          | 24          | 27          | 17          | 31          | 23          |
| TOTAAL            | 317         | 395         | 364         | 271         | 308         | 277         | 298         | 243         |
| <b>GEMIDDELDE</b> | <b>26</b>   | <b>33</b>   | <b>30</b>   | <b>23</b>   | <b>26</b>   | <b>23</b>   | <b>25</b>   | <b>20</b>   |

Het aantal plaatsbeschrijvingen per maand ligt vrij hoog.

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

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

### 3.1.5 PLANMATIG ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Planmatig onderhoud betreft de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren met een interval van meer dan één jaar. Hiertoe werd er een lange termijn onderhoudsplanning opgesteld voor de periode 2018-2023. Deze planning houdt ook rekening met de goedgekeurde herbouw- en renovatieplanning.

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

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

Vervolgens verschuift het zwaartepunt van de onderhoudsplanning zich naar andere domeinen, waarbij ventilatie, elektriciteit en cv-installaties in de woningen aan belang zullen winnen.

#### 3.1.5.1 CV-INSTALLATIES PLAATSEN BIJ 7 WOONEENHEDEN TE ROESELARE

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het vervangen van 7 cv-installaties in de Kattenstraat te Roeselare.

Roeselare:

Kattenstraat 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191

Deze opdracht werd toegewezen aan TSVB, Keibergstraat 89 a te Torhout, voor een bestelbedrag van € 46 270 excl. btw.

#### 3.1.5.2 RENOVATIE SCHRIJNWERK VAN WONINGEN TE BOEZINGE, RUMBEKE EN ICHTEGEM

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd in 2016 aan Projekt-Team de opdracht toegekend voor het uitwerken van het lastenboek en de opvolging van de werken. Hiertoe werd een prijsvraag uitgeschreven waarbij deze opgedeeld werd in vier percelen. De respectievelijke percelen werden toegewezen aan volgende aannemers;

- Perceel 1 (Abdijstraat te Ichtegem) werd toegewezen aan Six bvba voor een bestelbedrag van € 113.949,89 excl. btw;
- Perceel 2 (Bloemendale te Boezinge) werd toegewezen aan Bekaert Building Company nv voor een bestelbedrag van € 49.453,53 excl. btw;
- Perceel 3 (Hoge Weide te Boezinge) werd toegewezen aan Van Pellicom nv voor een bestelbedrag van € 245.032,56 excl. btw;

- Perceel 4 (P.P.Rubensplein te Rumbeke) werd toegewezen aan Winsol nv voor een bestelbedrag van € 164.971,42 excl. btw;

### 3.1.5.3 RENOVATIE SCHRIJFWERK VAN WONINGEN TE BEVEREN-ROESELARE

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

- Perceel 1 werd toegewezen aan Winsol nv voor een bestelbedrag van € 150.859,68 excl.btw.
- Perceel 2 werd toegewezen aan Winsol nv voor een bestelbedrag van € 261.301,24 excl.btw.
- Perceel 3 werd toegewezen aan Winsol nv voor een bestelbedrag van € 260.004,64 excl.btw.

### 3.1.5.4 VOORZIEN VAN DAKISOLATIE BIJ WONINGEN TE DIKSMUIDE EN LEDEGEM

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

Diksmuide

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

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

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

Ledegem

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

Deze opdracht werd toegewezen aan Isolteam, Makeveldstraat 5-B te 8610 Kortemark, voor een bestelbedrag van € 58.959,84 excl. btw.

### 3.1.5.5 VERNIEUWEN TECHNIEKEN TE LEDEGEM EN HOOGLEDE

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het vernieuwen van de technieken in de woning, cv-installatie en elektriciteit in onderstaande woningen.

Ledegem

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

Hooglede

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

Deze opdracht werd toegewezen aan TSVB bvba, Keibergstraat 89a te 8820 Torhout, voor het bestelbedrag van € 68.325,00 excl. btw.

### 3.1.5.6 VERNIEUWEN TECHNIEKEN TE DIKSMUIDE

Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werd er een prijsvraag uitgeschreven voor het vernieuwen van de technieken in de woning, cv-installatie en elektriciteit in onderstaande woningen.

Diksmuide

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

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

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

Deze opdracht werd toegewezen aan TSVB bvba, Keibergstraat 89a te 8820 Torhout, voor het bestelbedrag van € 86.030,00 excl. btw.

### 3.1.5.7 RENOVATIE SCHRIJNWERK VAN WONINGEN TE BEVEREN-ROESELARE

Via een herhalingsopdracht werden de woningen in de Tornadostraat te Beveren-Roeselare voorzien van nieuw schrijnwerk.

Deze opdracht werd toegewezen aan Winsol nv voor een bestelbedrag van € 195.377,24 excl. btw.

## 3.2 DE MELDING

---

### 3.2.1 INHOUD

Indien een huurder een probleem heeft dan kan hij dit bij wijze van een melding aan De Mandel meedelen.

De meeste klachten gaan over een technisch probleem of onderhoud en herstelling aan de woning. Indien de melding over een technisch probleem of onderhoud van de woning gegrond is wordt een werkopdracht opgemaakt. In beperkte mate en op uitdrukkelijke vraag van de huurder worden ook opdrachten ten laste van de huurder door De Mandel uitgevoerd.

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

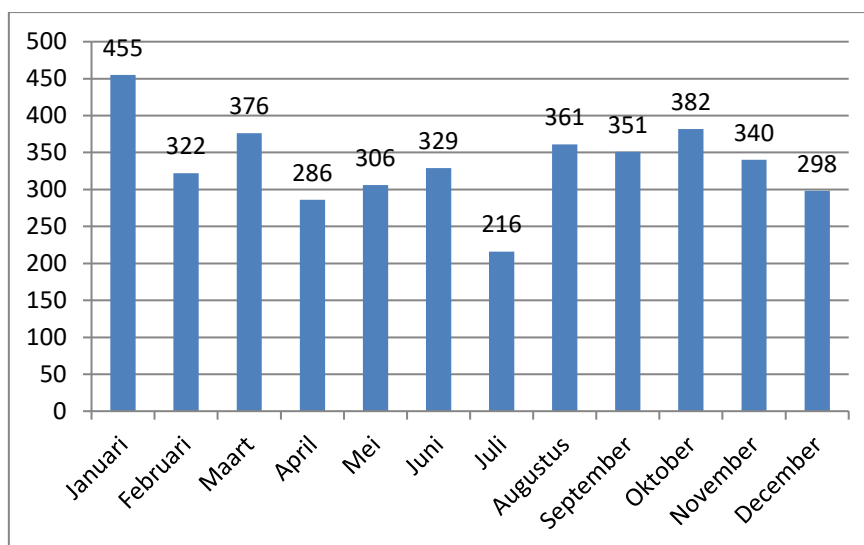
In 2018 werden in totaal 4022 aanvragen of gemiddeld 16 meldingen per werkdag genoteerd, wat een lichte daling is tov het voorgaande jaar (4200 meldingen).

#### 3.2.1.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDIGNEN PER MAAND IN 2018 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

| maand         | aantal      |
|---------------|-------------|
| januari       | 455         |
| februari      | 322         |
| maart         | 376         |
| april         | 286         |
| mei           | 306         |
| juni          | 329         |
| juli          | 216         |
| augustus      | 361         |
| september     | 351         |
| oktober       | 382         |
| november      | 340         |
| december      | 298         |
| <b>totaal</b> | <b>4022</b> |



### 3.2.1.2 GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL AANVRAGEN PER MAAND IN 2018 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN.



## 3.3 DE WERKOPDRACHT

### 3.3.1 INHOUD

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

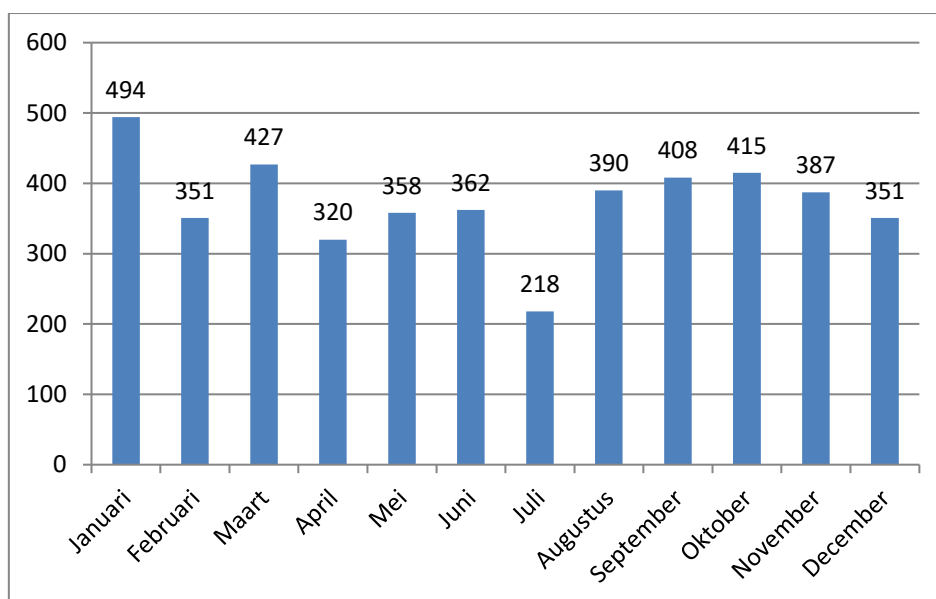
In 2018 noteerde De Mandel in totaal 4481 werkopdrachten wat een lichte stijging is in vergelijking met 2017 maar in de lijn ligt van de voorgaande jaren. Daarnaast werden er ook nog 177 werkopdrachten opgemaakt in het kader van planmatig werk.

### 3.3.2 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL WERKOPDRACHTEN PER MAAND IN 2018 ZONDER DE PLANMATIGE WERKOPDRACHTEN

|           |      |
|-----------|------|
| Januari   | 494  |
| Februari  | 351  |
| Maart     | 427  |
| April     | 320  |
| mei       | 358  |
| Juni      | 362  |
| Juli      | 218  |
| Augustus  | 390  |
| September | 408  |
| Oktober   | 415  |
| November  | 387  |
| December  | 351  |
| Totaal    | 4481 |

### 3.3.3

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



### 3.3.4

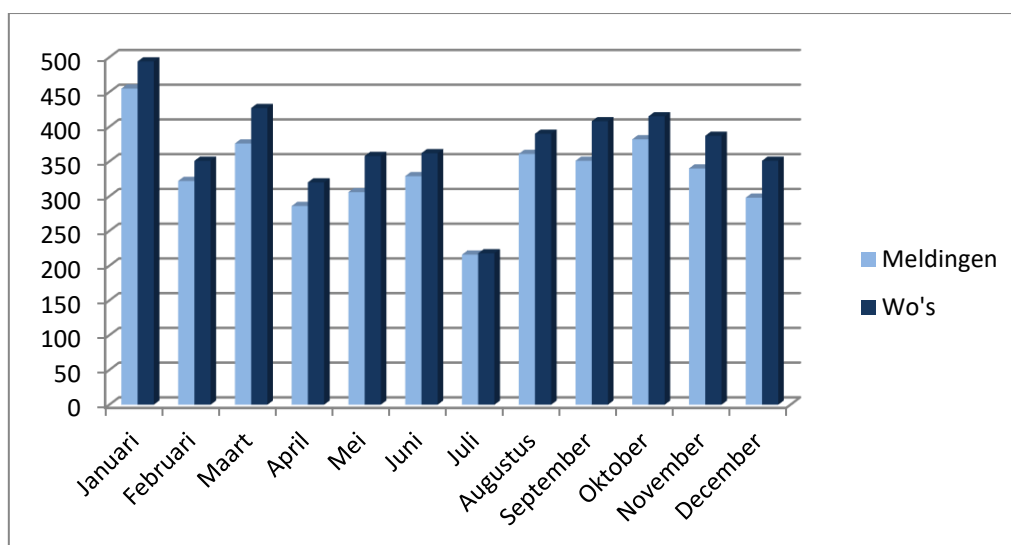
#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET AANTAL MELDINGEN TEGENOVER HET AANTAL WERKOPDRACHTEN

Het aantal werkopdrachten ligt hoger dan het aantal meldingen. De reden hiervoor is dat aan iedere melding waarvoor De Mandel moet tussenkomen, eerst een werkopdracht aangemaakt wordt voor onze eigen techniekers. Indien de techniekers van De Mandel het probleem kunnen oplossen wordt dit door deze mensen uitgevoerd. Grotere werken worden uitgegeven. Vandaar dat er meerdere werkopdrachten aan eenzelfde melding kunnen gekoppeld zijn.

| maand     | aantal meldingen | aantal werkopdrachten |
|-----------|------------------|-----------------------|
| januari   | 455              | 494                   |
| februari  | 322              | 351                   |
| maart     | 376              | 427                   |
| april     | 286              | 320                   |
| mei       | 306              | 358                   |
| juni      | 329              | 362                   |
| juli      | 216              | 218                   |
| augustus  | 361              | 390                   |
| september | 351              | 408                   |
| oktober   | 382              | 415                   |
| november  | 340              | 387                   |
| december  | 298              | 351                   |
| totaal    | 4022             | 4481                  |

### 3.3.5

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



### 3.3.6

#### WERKOPDRACHTEN IN EIGEN BEHEER

Hieronder worden het aantal werkopdrachten weergegeven per discipline.

| Uitvoerder     | Aantal werkbons |      |      |      |      |      |      |      |
|----------------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|
|                | 2018            | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
| Huisbewaarder  | 54              | 41   | 68   | 53   | 62   | 68   | 110  | 46   |
| Metselwerken   | 775             | 745  | 776  | 761  | 813  | 812  | 829  | 756  |
| Sanitair       | 1034            | 790  | 866  | 963  | 891  | 893  | 1150 | 661  |
| Schilderwerken | 78              | 296  | 165  | 92   | 150  | 251  | 57   | 184  |
| Schrijnwerk    | 745             | 680  | 736  | 725  | 710  | 723  | 701  | 773  |
| Elektriciteit  | 385             | 440  | 376  | 249  | 196  |      |      |      |
| Totaal         | 3071            | 2992 | 2987 | 2843 | 2822 | 2747 | 2847 | 2420 |

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

### 3.3.7

#### WERKOPDRACHTEN PER AANEMER

In de loop van 2018 werden er 1321 werkopdrachten aangemaakt voor externe uitvoerders, wat in het verlengde ligt van 2017 toen er 1482 werkopdrachten waren. Wanneer er veel opdrachten zijn voor een bepaalde discipline, worden hiervoor raamovereenkomsten afgesloten. Voor de disciplines sanitaire en elektrische herstellingen werken we gezien ons uitgestrekte werkingsgebied en de vele werkopdrachten, met twee regio's met hun respectievelijke raamovereenkomst.

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

## 3.4

### VERANDERINGSWERKEN

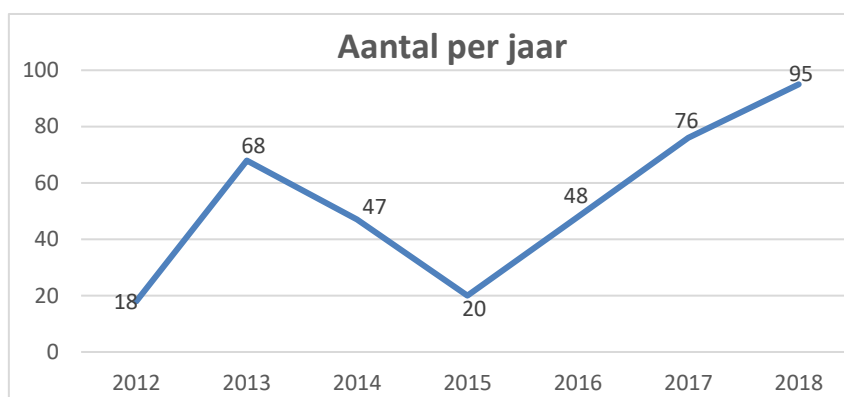
Het huurcontract vermeldt duidelijk dat veranderingen aan de woning of appartement door de huurder schriftelijk moet aangevraagd worden. De Mandel onderzoekt de aanvraag en keurt de aanvraag al dan niet goed. Gevraagde veranderingswerken zijn onder andere het bijplaatsen van een tuinhuis, het plaatsen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

In 2018 keurde De Mandel 249 aanvragen goed voor veranderingswerken wat een lichte stijging is tov 2017 toen er 225 aanvragen waren.

## 3.5 VERZEKERINGEN

Voor alle woningen van De Mandel werd er in 2017 een brandverzekeringpolis afgesloten met afstand van verhaal, dit via een Europese aanbesteding. Deze brandverzekeringpolis werd gegund aan Ethias.

In 2018 noteerde De Mandel in totaal 95 schadedossiers. Onderstaande grafiek geeft de evolutie weer van het aantal schadedossiers sedert 2012. Sinds 2016 is er opnieuw elk jaar een stijging.

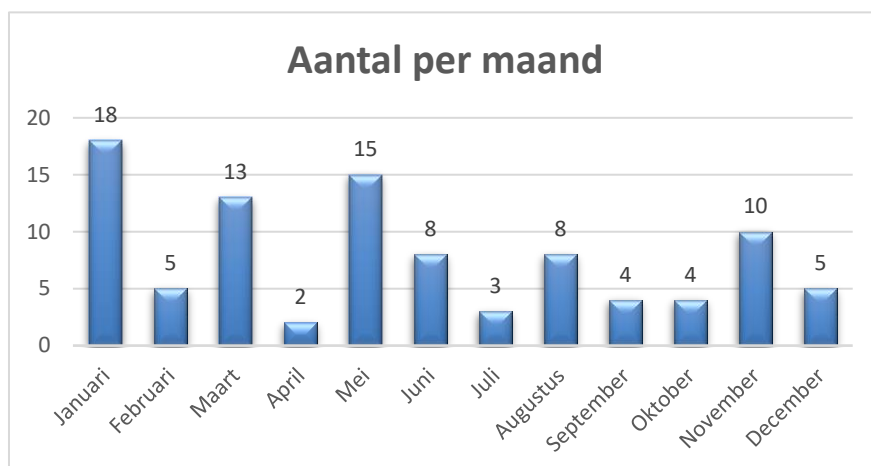


### 3.5.1 NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL SCHADEDOSSEIERS PER MAAND IN 2018

| Maand     | Aantal/maand |
|-----------|--------------|
| Januari   | 18           |
| Februari  | 5            |
| Maart     | 13           |
| April     | 2            |
| Mei       | 15           |
| Juni      | 8            |
| Juli      | 3            |
| Augustus  | 8            |
| September | 4            |
| Oktober   | 4            |
| November  | 10           |
| December  | 5            |
|           | 95           |

### 3.5.2

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL SCHADEDOSSIERS PER MAAND IN 2018



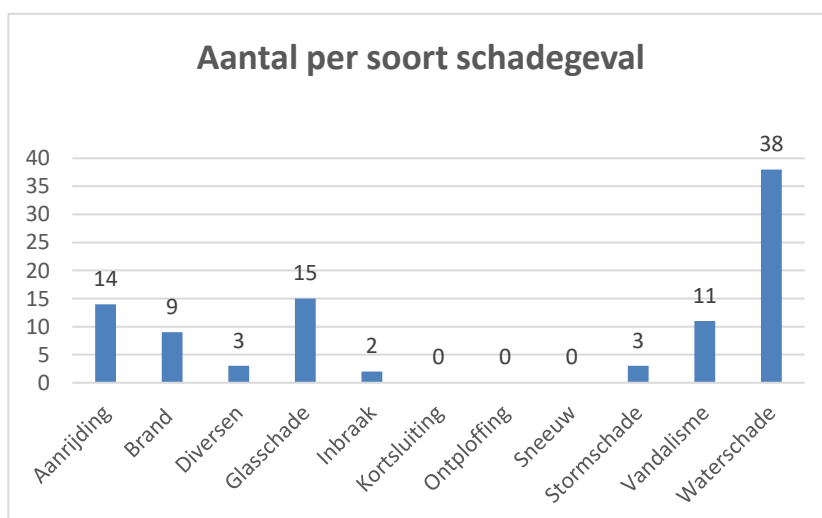
### 3.5.3

#### NUMERIEKE VOORSTELLING VAN HET TOTAAL AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2018

| Soort        | Aantal |
|--------------|--------|
| Aanrijding   | 14     |
| Brand        | 9      |
| Diversen     | 3      |
| Glasschade   | 15     |
| Inbraak      | 2      |
| Kortsluiting | 0      |
| Ontploffing  | 0      |
| Sneeuw       | 0      |
| Stormschade  | 3      |
| Vandalisme   | 11     |
| Waterschade  | 38     |
| Totaal       | 95     |

### 3.5.4

#### GRAFISCHE VOORSTELLING VAN HET AANTAL VERSCHILLENDE SCHADEDOSSIERS IN 2018



# KREDIETVERLENING





## 4 KREDIETVERLENING

### 4.1 SOCIALE LENINGEN

#### 4.1.1 ALGEMEEN

Een sociale lening kan enkel toegestaan worden als de geschatte verkoopwaarde niet te hoog is. In 2018 bedroeg de geschatte verkoopwaarde maximaal € 212.700 (voor een kernstad was dat € 233.900) verhoogd met € 10.700 (€ 11.700 voor een kernstad) vanaf de 3<sup>o</sup> persoon ten laste of per kind jonger dan 6 jaar.

In 2018 is de maximale verkoopprijs voor een sociale koopwoning vastgesteld op € 212.700 (voor een kernstad is dat € 233.900) verhoogd met € 10.700 (€ 11.700 voor een kernstad) vanaf de 1<sup>o</sup> persoon ten laste of per kind jonger dan 6 jaar.

Voor de verkoopprijs wordt rekening gehouden met de feitelijke verkoopprijs excl. BTW en wordt de geraamde kostprijs excl. BTW voor de afwerking bijgeteld.

Een sociale lening voor een sociale koopwoning kan niet als de verkoopprijs boven dit maximum ligt.

De geschatte verkoopwaarde is van belang om te weten hoeveel er kan geleend worden; het leningsbedrag mag niet meer dan 100% zijn van de geschatte waarde na afwerking.

Voor sociale koopwoningen waarvan de eenzijdige belofte van aankoop gesloten is op en na 24 april 2017 tellen de maximale verkoopprijs en de geschatte verkoopwaarde niet op voorwaarde dat er subsidie werd verleend of als de woning in aanmerking komt voor een subsidie onder de overgangsregeling. Alle in 2018 verkochte sociale koopwoningen voldeden aan deze voorwaarde. Bijgevolg konden de kandidaat kopers – ongeacht de verkoopprijs en de geschatte verkoopwaarde – een sociale lening afsluiten.

Als de referentievoet lager ligt dan 1,5% dan krijgen de leningen automatisch een vaste rentevoet van 2% per jaar. De vaste rentevoet is nu geformaliseerd.

Op 1 september 2018 verhoogden de bedragen van het leefloon. Hierdoor steeg het leefbudget voor de solvabiliteit van € 800 naar € 840 te verhogen met € 380 voor de 3<sup>o</sup> ontleners en € 400 per bijkomende ontleners vanaf de 4<sup>o</sup> ontleners.

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

De directeur, het diensthoofd Verhuur, Verkoop en Kredietverlening en twee medewerkers van de dienst Verhuring, Verkoop en Kredietverlening volgden in 2018 de verplichte bijscholing.

Op dit moment is de procedure voor erkenning als “verbonden agent” nog lopende.

#### 4.1.3 VMSW EN DIGITALISERING

De VMSW zet verder in op digitalisering van de communicatie via het portaal Vlaamse Woonlening. Sinds de verhuis naar het Vlaams Administratief Centrum te Brussel is de dienst opgesplitst tussen “de front” (hyp. Kredietverlening) en de dienst Schattingen en Verzekeringen. Door deze laatste is er beslist dat een digitaal technisch dossier volstaat en niet meer per post moet opgestuurd worden.

## 4.2 INDIVIDUELE VERRICHTINGEN

---

In 2018 evolueerde de referentierentevoet volgens onderstaande tabel.

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

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

| maand     | percentage |
|-----------|------------|
| januari   | 1,33%      |
| februari  | 1,33%      |
| maart     | 1,59%      |
| april     | 1,59%      |
| mei       | 1,33%      |
| juni      | 1,33%      |
| juli      | 1,33%      |
| augustus  | 1,33%      |
| september | 1,33%      |
| oktober   | 1,33%      |
| november  | 1,55%      |
| december  | 1,55%      |

In toepassing van het Leningenbesluit kan de minimum rentevoet nooit onder de 2 % liggen.

In 2018 werden alle leningen bijgevolg toegestaan aan een rentevoet van 2%.

Voor het jaar 2018 werden er door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen 34 dossiers aanvaard voor een totaal leningsbedrag van € 4.831.658 tegenover 41 dossiers voor een totaal leningsgedrag van € 4.486.715 in 2017. Het aantal dossiers is nominaal met 7 gedaald doch het totaal bedrag van aanvaarde leningen is met 7,69% gestegen.

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

Een wederopname, op basis van een lopend krediet met hypotheek voor alle sommen, biedt de ontleners het voordeel dat er geen nieuwe hypothecaire akte moet geschreven worden.

In 2018 waren er 9 dossiers voor wederopname tegenover 13 dossiers in 2017.

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

| Gemeente              | Aantal dossiers |
|-----------------------|-----------------|
| Beveren               | 1               |
| Beveren aan de IJzer  | 1               |
| Bissegem              | 1               |
| De Panne              | 1               |
| Gits                  | 1               |
| Houthulst             | 1               |
| Ingelmunster          | 2               |
| Izegem                | 4               |
| Koekelare             | 1               |
| Langemark-Poelkapelle | 1               |
| Menen                 | 1               |
| Meulebeke             | 1               |
| Oostnieuwkerke        | 1               |
| Oostrozebeke          | 1               |
| Roeselare             | 12              |
| Ruiselede             | 1               |
| Rumbeke               | 1               |
| Wervik                | 2               |
| Totaal                | 34              |

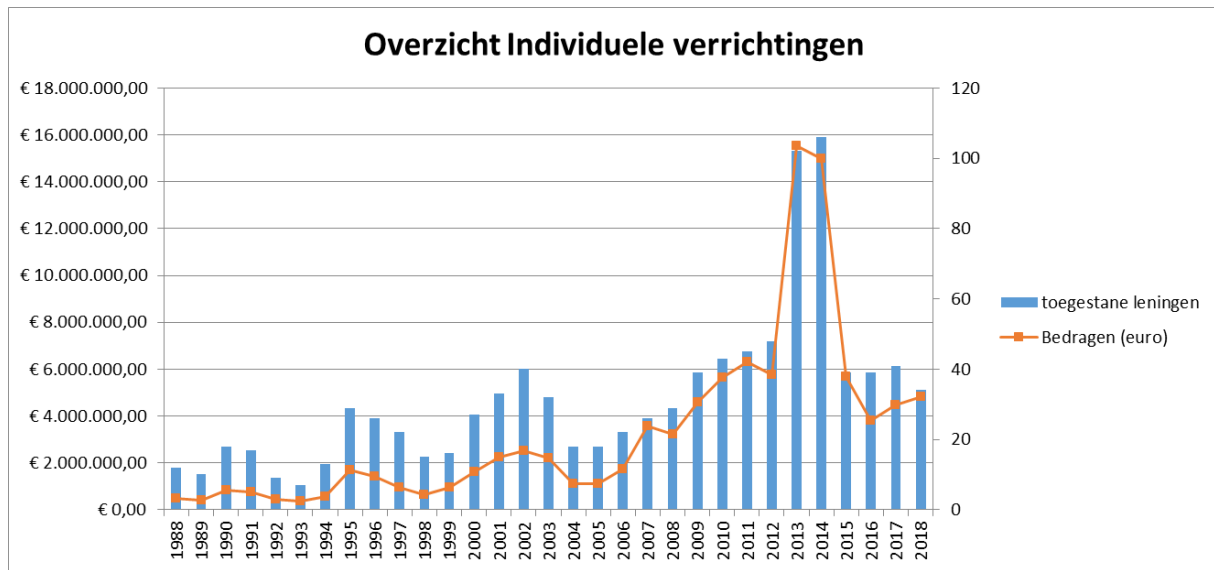
#### 4.2.1 GLOBAAL OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN VANAF 1988 TOT EN MET 2018

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

| Jaar   | toegestane leningen | Bedragen (euro)  |
|--------|---------------------|------------------|
| 1988   | 12                  | € 501.128,96     |
| 1989   | 10                  | € 397.323,57     |
| 1990   | 18                  | € 844.077,45     |
| 1991   | 17                  | € 738.722,70     |
| 1992   | 9                   | € 453.893,04     |
| 1993   | 7                   | € 353.000,38     |
| 1994   | 13                  | € 563.833,82     |
| 1995   | 29                  | € 1.678.734,95   |
| 1996   | 26                  | € 1.417.703,07   |
| 1997   | 22                  | € 935.798,06     |
| 1998   | 15                  | € 648.241,57     |
| 1999   | 16                  | € 943.234,86     |
| 2000   | 27                  | € 1.619.364,45   |
| 2001   | 33                  | € 2.257.541,54   |
| 2002   | 40                  | € 2.520.200,00   |
| 2003   | 32                  | € 2.217.500,00   |
| 2004   | 18                  | € 1.119.350,00   |
| 2005   | 18                  | € 1.116.500,00   |
| 2006   | 22                  | € 1.739.096,00   |
| 2007   | 26                  | € 3.578.775,00   |
| 2008   | 29                  | € 3.226.045,00   |
| 2009   | 39                  | € 4.591.012,00   |
| 2010   | 43                  | € 5.636.367,00   |
| 2011   | 45                  | € 6.313.555,00   |
| 2012   | 48                  | € 5.747.245,00   |
| 2013   | 102                 | € 15.528.121,00  |
| 2014   | 106                 | € 14.994.930,00  |
| 2015   | 39                  | € 5.664.966,00   |
| 2016   | 39                  | € 3.819.092,00   |
| 2017   | 41                  | € 4.486.715,00   |
| 2018   | 34                  | € 4.831.658,00   |
| Totaal | 975                 | € 100.483.725,42 |

## 4.2.2

## OVERZICHT INDIVIDUELE VERRICHTINGEN NAAR AANTAL EN TOTAALBEDRAG



#### 4.2.3 TOEGESTANE INDIVIDUELE LENINGEN PER GEMEENTE VANAF 1988 TOT EN MET 2018

| Gemeente             | '88 | '89 | '90 | '91 | '92 | '93 | '94 | '95 | '96 | '97 | '98 | '99 | '00 | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | 14  | 15 | 16 | 17 | 18 | Totaal |    |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|----|--------|----|
| Roeselare            | 1   | 3   | 6   | 1   | 0   | 2   | 3   | 8   | 9   | 12  | 8   | 8   | 16  | 18  | 22  | 18  | 12  | 10  | 9   | 14  | 13  | 13  | 13  | 16  | 21  | 38  | 41  | 16 | 13 | 18 | 14 | 396    |    |
| Tielt                | 1   |     |     | 1   |     | 1   |     | 2   | 4   | 2   |     |     | 1   | 1   | 1   | 1   |     | 3   | 1   | 1   |     | 1   | 4   | 1   | 2   | 4   | 5   | 0  | 1  | 0  | 0  | 38     |    |
| Izegem               | 1   |     | 1   | 1   |     |     | 2   | 1   | 4   | 1   |     |     | 1   | 2   | 4   | 5   | 4   | 3   | 6   | 3   | 3   | 4   | 6   | 3   | 9   | 7   | 15  | 5  | 7  | 6  | 4  | 108    |    |
| Moorslede            |     |     |     | 1   |     |     |     | 2   |     | 1   |     |     |     | 3   | 1   | 2   |     | 1   |     | 1   | 2   | 1   | 3   | 4   | 2   | 5   | 5   | 2  | 2  | 3  | 0  | 41     |    |
| Staden               | 1   |     | 2   |     | 2   | 1   | 1   | 2   |     |     |     |     |     | 1   | 1   |     |     |     |     |     | 3   | 1   | 1   | 1   |     | 6   | 6   | 4  | 3  | 1  | 1  | 38     |    |
| Hooglede             | 1   | 1   | 1   | 2   | 1   |     |     | 2   | 3   | 1   | 1   | 3   |     | 3   | 1   | 1   |     |     |     | 1   | 1   | 2   | 2   | 1   | 1   | 1   |     | 0  | 0  | 1  | 1  | 32     |    |
| Lichtervelde         | 1   | 1   | 2   | 1   |     | 1   |     | 2   | 1   |     |     | 2   | 4   |     | 2   |     |     |     |     | 1   |     | 1   |     | 2   |     | 1   | 3   | 1  | 3  | 0  | 0  | 29     |    |
| Wingene              | 1   |     |     | 2   | 3   |     | 1   |     | 1   | 2   |     |     |     | 1   | 1   |     | 1   |     |     |     |     | 1   | 1   | 2   | 2   | 1   |     | 0  | 0  | 0  | 0  | 20     |    |
| Ruiselede            | 2   |     | 1   | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2   | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     | 0  | 0  | 0  | 1  | 10     |    |
| Pittem               | 1   |     |     | 1   |     | 1   | 2   | 2   |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 2   | 1   | 0  | 0  | 0  | 0  | 12     |    |
| Dentergem            |     |     |     |     | 1   |     |     | 1   |     |     |     |     | 2   | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     | 3   |     | 0  | 0  | 0  | 0  | 9      |    |
| Meulebeke            | 1   |     |     |     |     |     | 1   | 1   | 2   |     | 2   |     | 2   | 1   | 3   | 2   |     |     | 2   | 1   |     |     |     | 3   |     | 5   | 3   | 1  | 0  | 0  | 1  | 31     |    |
| Wielsbeke            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     | 1   |     |     | 0  | 1  | 0  | 0  | 4      |    |
| Ardoois              | 1   |     | 2   | 1   |     |     | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 2   | 2   | 2   | 1   | 4   |    | 0  | 0  | 0  | 0      | 18 |
| Oostrozebeke         |     | 2   | 1   | 2   |     | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     | 1   | 1   |     | 1   | 1   |     |     |     | 2   | 0  | 0  | 2  | 1  | 17     |    |
| Ingelmunster         |     | 2   |     | 2   |     |     | 1   | 5   | 2   | 3   | 4   | 3   | 1   | 1   |     | 1   | 1   |     | 1   |     | 2   | 2   | 1   | 4   | 1   | 5   | 4   | 1  | 2  | 0  | 2  | 51     |    |
| Ledegem              |     | 1   | 2   | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     | 1   | 2   | 1   | 3   | 2   |     | 1   | 3   | 5   | 0  | 1  | 1  | 0  | 26     |    |
| Langemark            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1  |    | 0  | 1  | 2      |    |
| Houthulst            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2  |    | 0  | 1  | 3      |    |
| Kortemark            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1  | 1  | 2  | 0  | 4      |    |
| Buiten<br>werkgebied |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 4   | 7   | 7   | 4   | 6   | 17  | 16  | 5  | 5  | 7  | 7  | 86     |    |
| Totaal per jaar      | 12  | 10  | 18  | 17  | 9   | 7   | 13  | 29  | 26  | 22  | 15  | 16  | 27  | 33  | 40  | 32  | 18  | 18  | 22  | 26  | 29  | 39  | 43  | 45  | 48  | 102 | 106 | 39 | 39 | 41 | 34 | 975    |    |

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

De gemiddelde intrestvoet en de mediaan van de toegestane leningen bedroeg net als in 2017 2 %. Dit is een gevolg van de voorwaarden van de Vlaamse Woonlening geldig vanaf 1 juni 2014 waarbij werd bepaald dat de rentevoet nooit lager kan zijn dan 2%.

### 4.3 GROEPSBOUW VERRICHTINGEN (KOOPWONINGEN)

---

#### 4.3.1 KOOPWONINGEN DADIZELE

Het project gelegen langs Kapelleveld telt 12 koopwoningen. Er werden 3 woningen verkocht in 2018. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 707.953.

#### 4.3.2 KOOPWONINGEN WIELSBEKE

Het project te Wielsbeke langs de Spaanderstraat telt 4 koopwoningen. Er werd 1 woning in 2018 verkocht. Hiervoor werd er 1 sociale lening goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 240.175.

#### 4.3.3 KOOPWONINGEN ROESELARE

Het project te Roeselare langs de Koornstraat/Bruanestraat (site Dumont Wyckhuyze 2° fase) telt 15 koopwoningen. Er werden 2 woningen in 2018 verkocht. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 348.342.

#### 4.3.4 KOOPWONINGEN ZONNEBEKE

Het project te Zonnebeke langs Ter Berken telt 2 koopwoningen. Er werden 2 woningen in 2018 verkocht. Hiervoor werden 2 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 393.943.

#### 4.3.5 KOOPWONINGEN KOEKELARE

Het project te Koekelare langs de Stationsstraat telt 3 koopwoningen. Er werden 3 woningen in 2018 verkocht. Hiervoor werden 3 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 616.454.

#### 4.3.6 KOOPWONINGEN ROESELARE

Het project te Roeselare langs Kanunnik Duboisstraat en Achiel Lauwersstraat telt 11 koopwoningen. Er werden 9 woningen in 2018 verkocht. Hiervoor werden 8 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.748.111.

#### 4.3.7 KOOPWONINGEN MOORSLEDE

Het project te Moorslede langs de Camille Coolsstraat telt 13 koopwoningen. Er werden 13 woningen in 2018 verkocht. Hiervoor werden 9 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 2.034.576.

#### 4.3.8 KOOPWONINGEN OOSTROZEBEKE

Het project te Oostrozebeke langs de Boterbloemstraat telt 11 koopwoningen. Er werden 8 woningen in 2018 verkocht. Hiervoor werden 8 sociale leningen goedgekeurd voor een totaal bedrag van € 1.507.907.

#### 4.3.9 KOOPWONINGEN TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ

De Tieltse Bouwmaatschappij verkocht in 2018 vier sociale koopwoningen te Tielt, Hollebeekstraat. Één koper sloot via onze bemiddeling voor de aankoop een sociale lening af en dit voor een bedrag van € 192.699.

#### **4.3.10 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHTE KOOPWONINGEN**

##### **4.3.10.1 BEVEREN, NOORDMOLENSTRAAT 21**

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Beveren werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 211.285.

##### **4.3.10.2 TORHOUT, LOIRESTRAAT 9**

Voor de wederverkoop van de sociale koopwoning te Torhout werd een lening aangevraagd en goedgekeurd voor een bedrag van € 218.127.

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

De gemiddelde rentevoet en de mediaan liggen net als bij de sociale leningen van de individuele verrichtingen op 2,00% en blijft dus gelijk als in 2017.

Er werden in 2018 in totaal 39 leningen voor groepsbouw afgesloten. Slechts 5 kopers van een sociale koopwoning sloten geen sociale lening af.

Het gemiddelde leningsbedrag per dossier is € 210.758,26 en de gemiddelde duurtijd is 26,18 jaar. De gemiddelde aflossing per maand komt op € 887,03. Zowel het gemiddeld leningsbedrag als de gemiddelde duurtijd als de gemiddelde aflossing zijn ten opzichte van deze van 2017 gestegen.







# VERKOOP



## 5 VERKOOP

### 5.1 VERKOOP KOOPWONINGEN

#### 5.1.1 HET OVERDRACHTENBESLUIT

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

Het besluit tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen werden op 3 februari 2017 definitief goedgekeurd. De wijzigingen traden per 24 april 2017 in werking. De wijzigingen zijn vermeld in het jaarverslag van 2017.

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

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

Het inschrijvings-en toewijzingssysteem voor sociale koopwoningen en kavels is aangepast met als doel gericht te kunnen werken volgens de interesse van de kandidaat kopers en met een moderne communicatie. Sinds begin 2018 is het verouderd "Regilena" vervangen door "Vlareko". Met "Vlareko" kunnen registers beheerd worden, kandidaat kopers voor één of meerdere registers ingeschreven worden en rapporten gegenereerd worden. Een nieuwe functionaliteit (tegenover Regilena) is het opzoeken van persoonsgegevens via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Momenteel is het toewijzingssysteem nog niet functioneel.

#### 5.1.2 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

In 2018 werden er 41 sociale koopwoningen verkocht (d.w.z. aankoopakte verleden). Dat is een daling ten opzichte van het aantal verkochte woningen in 2017 (64 in totaal) en 2016 (63 in totaal).

De 12 koopwoningen te Dadizele langs Kapelleveld zijn in het voorjaar van 2017 opgeleverd. Begin 2018 zijn de aktes van de 3 resterende woningen ondertekend.

Te Wielsbeke langs Spaanderstraat zijn de 4 koopwoningen in de zomer van 2017 opgeleverd. In 2018 is de laatste woning verkocht.

De 2 koopwoningen te Zonnebeke langs Ter Berken zijn eind 2017 opgeleverd en de aktes zijn begin 2018 ondertekend.

De 15 koopwoningen behorende tot de 2° fase langs Bruanestraat/Koornstraat te Roeselare werden eind 2017 in gebruik genomen. De aktes van de 2 resterende woningen zijn begin 2018 ondertekend.

De 3 koopwoningen te Koekelare langs Stationsstraat zijn begin 2018 opgeleverd en verkocht.

Te Izegem zijn er in de zomer van 2018 2 woningen opgeleverd. Slechts 1 woning kon toegewezen worden en de akte is voorzien voor begin 2019.

De 11 koopwoningen te Roeselare langs Oostnieuwkerkesteenweg/ Kan. Duboisstraat zijn in de zomer van 2018 opgeleverd en in het najaar van 2018 zijn er 9 woningen verkocht.

Te Moorslede langs de nieuw ontworpen straat Camille Coolsstraat zijn er 13 woningen opgeleverd en verkocht in 2018.

De 11 koopwoningen te Oostrozebeke behorend tot de 2° fase van de ontwikkeling Palingstraat/Meiklokjesstraat zijn na de zomer van 2018 opgeleverd en in het najaar van 2018 zijn er 8 woningen verkocht.

De 13 koopwoningen te Roeselare behorend tot de 3° fase van Bruanestraat/Koornstraat zijn na de zomer van 2018 opgeleverd. 12 woningen werden toegewezen en de aktes zijn voorzien voor begin 2019.

Te Emelgem langs de nieuw ontworpen Nonnenstraat zijn de 6 koopwoningen eind 2018 opgeleverd. De toewijs en de verkoop is voorzien voor 2019.

De 11 koopappartementen in het project "Lijsterbesse" te Gits zijn eind 2018 opgeleverd. In de opstart van de toewijs en de verkoop is er vertraging wegens problemen met de liften. De toewijs en verkoop is voorzien voor 2019.

De omzet uit verkoop van koopwoningen bedroeg in :

| Jaar | Omzet           |
|------|-----------------|
| 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 WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

### 5.1.3.1 DADIZELE – KAPELLEVELD – 12 KOOPWONINGEN

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

Van de 12 woningen werden er 10 woningen toegewezen in 2017 en 2 woningen in 2018. De aktes van de 3 resterende woningen werden ondertekend in 2018.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 71     | 3/5         | € 45.526,00        | € 161.766,24        | € 207.292,24          | € 14.106,22               | € 1.254,12                 | € 222.652,58        | 30/04/2018 |
| 74     | 3/5         | € 47.668,40        | € 159.483,30        | € 207.151,70          | € 14.128,22               | € 1.253,27                 | € 222.533,19        | 08/02/2018 |
| 76     | 3/5         | € 47.936,20        | € 161.766,24        | € 209.702,44          | € 14.297,56               | € 1.268,70                 | € 225.268,69        | 30/04/2018 |

### 5.1.3.2 WIELSBEKE – SPAANDERSTRAAT – 4 KOOPWONINGEN

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

De resterende woning werd toegewezen en verkocht in 2018.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 83     | rij 3/6     | € 42.672,00        | € 169.505,57        | € 212.177,57          | € 14.212,82               | € 1.283,67                 | € 227.674,06        | 24/05/2018 |

### 5.1.3.3 ZONNEBEKE – TER BERKEN – 2 KOOPWONINGEN

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

De 2 woningen werden toegewezen in 2017. De aktes zijn ondertekend in 2018.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 4      | 4/6         | € 55.389,75        | € 137.014,90        | € 192.404,65          | € 12.874,85               | € 1.164,05                 | € 206.443,55        | 08/02/2018 |
| 5      | 4/6         | € 53.544,00        | € 137.014,90        | € 190.558,90          | € 12.741,95               | € 1.152,88                 | € 204.453,74        | 08/02/2018 |

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

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

Van de 15 woningen werden de 2 resterende woningen toegewezen en verkocht in 2018.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 5C     | lint 3/5    | € 40.788,00        | € 112.462,79        | € 153.250,79          | € 10.231,07               | € 927,17                   | € 164.409,03        | 30/04/2018 |
| 89     | rij 3/6     | € 31.981,50        | € 118.549,45        | € 150.530,95          | € 9.991,79                | € 910,71                   | € 161.433,45        | 30/04/2018 |

### 5.1.3.5 KOEKELARE – STATIONSSTRAAT – 3 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 25 april 2016  
 Aanvang der werken: 3 oktober 2016  
 Voorlopige oplevering: 19 februari 2018

De 3 woningen werden toegewezen en verkocht in 2018.

| huisnr | garage | type woning | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|--------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 1      | 8      | 3/4         | € 22.752,00        | € 167.847,09        | € 190.599,09          | € 12.524,71               | € 1.153,12                 | € 204.276,93        | 19/06/2018 |
| 1A     | 7      | 3/4         | € 21.507,75        | € 153.283,93        | € 174.791,68          | € 11.490,55               | € 1.057,49                 | € 187.339,72        | 30/04/2018 |
| 1B     | 6      | 3/4         | € 21.507,75        | € 153.283,93        | € 174.791,68          | € 11.490,55               | € 1.057,49                 | € 187.339,72        | 30/04/2018 |

### 5.1.3.6 IZEGEM – WALLEMOTESTRAAT – 2 KOOPWONINGEN

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

1 woning werd toegewezen in 2018. De akte is voorzien voor begin 2019.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 33-12  | hoek 3/5    | € 54.773,32        | € 186.671,80        | € 241.445,12          | € 16.239,01               | € 1.460,74                 | € 259.144,86        |            |
| 33-13  | rij 2/3     | € 41.901,02        | € 163.319,87        | € 205.220,89          | € 13.753,46               | € 1.241,59                 | € 220.215,94        |            |

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

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

Van de 11 woningen werden er 10 woningen toegewezen in 2018. In 2018 werden er 9 woningen verkocht.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkooprij gebouwd | Verkooprij excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkooprij | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|------------|
| 9      | 3/6         | € 68.640,00        | € 172.185,12       | € 240.825,12        | € 16.110,01               | € 1.456,99                 | € 258.392,12      | 22/11/2018 |
| 9A     | 3/6         | € 57.360,00        | € 172.185,12       | € 229.545,12        | € 15.297,85               | € 1.388,75                 | € 246.231,71      | 27/09/2018 |
| 9B     | 3/6         | € 56.640,00        | € 172.185,12       | € 228.825,12        | € 15.246,01               | € 1.384,39                 | € 245.455,52      | 20/11/2018 |
| 9C     | 3/6         | € 72.960,00        | € 172.185,12       | € 245.145,12        | € 16.421,05               | € 1.483,13                 | € 263.049,29      |            |
| 1      | 3/6         | € 35.280,00        | € 158.229,34       | € 193.509,34        | € 12.802,92               | € 1.170,73                 | € 207.482,99      | 27/09/2018 |
| 2      | 3/6         | € 40.080,00        | € 158.229,34       | € 198.309,34        | € 13.148,52               | € 1.199,77                 | € 212.657,63      | 27/09/2018 |
| 3      | 3/6         | € 34.320,00        | € 158.229,34       | € 192.549,34        | € 12.733,80               | € 1.164,92                 | € 206.448,06      | 20/11/2018 |
| 4      | 3/6         | € 36.000,00        | € 158.229,34       | € 194.229,34        | € 12.854,76               | € 1.175,09                 | € 208.259,19      | 20/11/2018 |
| 5      | 3/6         | € 32.640,00        | € 158.229,34       | € 190.869,34        | € 12.612,84               | € 1.154,76                 | € 204.636,94      | 27/09/2018 |
| 6      | 3/6         | € 38.640,00        | € 158.229,34       | € 196.869,34        | € 13.044,84               | € 1.191,06                 | € 211.105,24      |            |
| 7      | 3/6         | € 33.360,00        | € 158.229,34       | € 191.589,34        | € 12.664,68               | € 1.159,12                 | € 205.413,13      | 27/09/2018 |

### 5.1.3.8 MOORSLEDE – CAMILLE COOLSSTRAAT – 13 KOOPWONINGEN

Openbare aanbesteding: 19 oktober 2016  
 Aanvang der werken: 24 april 2017  
 Voorlopige oplevering: 4 juli 2018

De 13 woningen werden toegewezen en verkocht in 2018.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkooprij gebouwd | Verkooprij excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkooprij | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|------------|
| 1      | hoek        | € 56.952,00        | € 169.193,51       | € 226.145,51        | € 15.074,43               | € 1.368,18                 | € 242.588,12      | 20/11/2018 |
| 2      | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 3      | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 3A     | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 4      | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 5      | hoek        | € 59.325,00        | € 169.193,51       | € 228.518,51        | € 15.245,29               | € 1.382,54                 | € 245.146,34      | 20/11/2018 |
| 6      | hoek        | € 58.986,00        | € 169.193,51       | € 228.179,51        | € 15.220,88               | € 1.380,49                 | € 244.780,88      | 20/11/2018 |
| 7      | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 8      | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 8A     | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 9      | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 10     | rij         | € 37.629,00        | € 158.453,53       | € 196.082,53        | € 12.986,58               | € 1.186,30                 | € 210.255,41      | 20/11/2018 |
| 11     | hoek        | € 51.189,00        | € 169.193,51       | € 220.382,51        | € 14.659,50               | € 1.333,31                 | € 236.375,32      | 20/11/2018 |

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

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

In 2018 werden van de 11 woningen 10 woningen toegewezen en zijn er 8 verkocht.

| huisnr | type woning | Prijs van de grond | verkooprij gebouwd | Verkooprij excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkooprij | Akte-datum |
|--------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|------------|
| 8      | hoek        | € 60.129,68        | € 127.556,49       | € 187.686,17        | € 8.273,31                | € 1.135,50                 | € 197.094,99      |            |
| 10     | rij         | € 43.846,40        | € 120.444,59       | € 164.290,99        | € 7.812,04                | € 993,96                   | € 173.096,99      | 11/12/2018 |



|    |      |             |              |              |            |            |              |            |
|----|------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|------------|
| 12 | hoek | € 58.520,80 | € 127.556,49 | € 186.077,29 | € 8.273,31 | € 1.125,77 | € 195.476,37 | 11/12/2018 |
| 14 | hoek | € 63.559,60 | € 139.592,91 | € 203.152,51 | € 9.054,00 | € 1.229,07 | € 213.435,58 | 11/12/2018 |
| 16 | hoek | € 62.304,32 | € 139.592,91 | € 201.897,23 | € 9.054,00 | € 1.221,48 | € 212.172,70 | 11/12/2018 |
| 21 | hoek | € 64.867,92 | € 127.556,49 | € 192.424,41 | € 8.273,31 | € 1.164,17 | € 201.861,89 | 11/12/2018 |
| 19 | rij  | € 47.453,12 | € 120.444,59 | € 167.897,71 | € 7.812,04 | € 1.015,78 | € 176.725,53 | 11/12/2018 |
| 17 | hoek | € 65.186,16 | € 127.556,49 | € 192.742,65 | € 8.273,31 | € 1.166,09 | € 202.182,06 |            |
| 15 | hoek | € 63.135,28 | € 127.556,49 | € 190.691,77 | € 8.273,31 | € 1.153,69 | € 200.118,77 | 11/12/2018 |
| 13 | rij  | € 46.197,84 | € 120.444,59 | € 166.642,43 | € 7.812,04 | € 1.008,19 | € 175.462,65 | 11/12/2018 |
| 11 | hoek | € 62.958,48 | € 127.556,49 | € 190.514,97 | € 8.273,31 | € 1.152,62 | € 199.940,90 |            |

### 5.1.3.10 ROESLARE – ST. ANNE EN JUTESTRAAT – 13 KOOPWONINGEN

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

Van de 13 woningen werden er 12 toegewezen in 2018.

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

### 5.1.3.11 GITS – KRUISKALSIJDESTRAAT – 11 KOOPAPPARTEMENTEN EN 6 CARPORTS

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

De toewijs van de appartementen is voorzien in 2019.

| huisnr | busnr | type app. | Prijs van de grond | verkoopprijs gebouw | Verkoopprijs excl BTW | 6% BTW op de Norm. Waarde | Beheersvergoeding incl BTW | Totale Verkoopprijs | Akte-datum |
|--------|-------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|------------|
| 2      | P-D1  | carport   | € 1.683,00         | € 4.060,83          | € 5.743,83            | € 384,56                  | € 34,75                    | € 6.163,14          |            |
| 2      | P-D2  | carport   | € 1.683,00         | € 4.060,83          | € 5.743,83            | € 384,56                  | € 34,75                    | € 6.163,14          |            |
| 2      | P-D3  | carport   | € 2.384,25         | € 5.623,61          | € 8.007,86            | € 536,41                  | € 48,45                    | € 8.592,72          |            |
| 2      | 1     | 2/3       | € 30.855,00        | € 111.000,13        | € 141.855,13          | € 9.421,03                | € 858,22                   | € 152.134,38        |            |
| 2      | 2     | 2/3       | € 29.873,25        | € 107.889,84        | € 137.763,09          | € 9.148,61                | € 833,47                   | € 147.745,17        |            |
| 2      | 10    | 3/4       | € 37.026,00        | € 130.550,49        | € 167.576,49          | € 11.133,38               | € 1.013,84                 | € 179.723,70        |            |
| 2      | 11    | 3/4       | € 36.745,50        | € 129.661,84        | € 166.407,34          | € 11.055,54               | € 1.006,76                 | € 178.469,64        |            |
| 4      | P-C1  | carport   | € 1.538,25         | € 3.898,30          | € 5.436,55            | € 363,60                  | € 32,89                    | € 9.731,33          |            |
| 4      | P-C2  | carport   | € 1.538,25         | € 3.898,30          | € 5.436,55            | € 363,60                  | € 32,89                    | € 9.731,33          |            |
| 4      | P-C3  | carport   | € 2.417,25         | € 5.948,67          | € 8.365,92            | € 559,87                  | € 50,61                    | € 14.925,07         |            |
| 4      | 1     | 2/3       | € 30.765,00        | € 102.819,64        | € 133.584,64          | € 8.883,96                | € 808,19                   | € 246.096,44        |            |
| 4      | 2     | 2/3       | € 29.666,25        | € 99.603,53         | € 129.269,78          | € 8.596,25                | € 782,08                   | € 238.251,65        |            |
| 4      | 10    | 2/3       | € 29.007,00        | € 97.673,86         | € 126.680,86          | € 8.423,63                | € 766,42                   | € 233.544,77        |            |
| 4      | 11    | 1/2       | € 22.194,75        | € 77.566,66         | € 99.761,41           | € 6.629,00                | € 603,56                   | € 184.560,62        |            |
| 4      | 12    | 2/3       | € 29.007,00        | € 97.673,86         | € 126.680,86          | € 8.423,63                | € 766,42                   | € 233.544,77        |            |
| 4      | 20    | 3/4       | € 36.918,00        | € 120.829,88        | € 157.747,88          | € 10.495,12               | € 954,37                   | € 290.027,26        |            |
| 4      | 21    | 3/4       | € 36.698,25        | € 120.186,66        | € 156.884,91          | € 10.437,58               | € 949,15                   | € 288.458,30        |            |

### 5.1.3.12 EMELGEM – NONNENSTRAAT – 6 KOOPWONINGEN

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

De toewijs van de woningen is voorzien in 2019.

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

### 5.1.4 VERKOOP VAN WEDERINGEKOCHE SOCIALE KOOPWONINGEN

#### 5.1.4.1 ROESELARE, NOORDMOLENSTRAAT 21

Bij akte van 16 november 2017 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 176.045,22. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers aan de prijs van € 211.285. De woning werd op 27 maart 2018 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 24 mei 2018.

#### 5.1.4.2 TORHOUT, LOIRESTRAAT 9

Bij akte van 29 november 2017 werd deze woning weder ingekocht aan de prijs van € 181.705,31. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers aan de prijs van € 218.127. De woning werd op 5 juli 2018 aan een kandidaat-koper toegewezen en de akte is verleden op 10 september 2018.

#### 5.1.4.3 ROESELARE, VELDSTRAAT 64

De woning te Roeselare, Veldstraat 64 werd wederingekocht bij akte van 26 oktober 2017. Deze woning werd aangeboden aan de kandidaat kopers tegen de prijs van € 182.383,00. Eind 2018 kon deze woning nog niet toegewezen worden.

## 5.1.5

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

| GEMEENTE           | '88 | '89 | '90 | '91 | '92 | '93 | '94 | '95 | '96 | '97 | '98 | '99 | '00 | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 |
|--------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| ARDOOIE            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 9   |     |
| BESELARE           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| BEVEREN            |     |     |     | 20  |     |     |     |     |     |     |     | 18  |     |     |     | 10  | 18  |     |     |     | 10  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| BOEZINGE           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| BOVEKERKE          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| DADIZELE           |     |     |     |     |     |     | 5   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 7   |     |     |     |     |     |     | 12  |     |     |
| DIKSMUIDE          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| ESEN               |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| EMELGEM            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 6   |     |
| GITS               | 10  |     |     |     |     |     | 12  |     |     |     |     | 12  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 11  |     |
| HANDZAME           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| HOOGLEDE           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 8   |     |     |     |     |     | 6   |     |     |
| HOUTHULST          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| ICHTEGEM           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| IZEGEM             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 5   |     |     |     |     |     |     | 9   |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 2   |     |
| JONKERSHOVE        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| KACHTEM            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| KEIEM              |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| KLERKEN            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| KOEKELARE          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 3   |     |
| KORTEMARK          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| LANGEMARK          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 11  | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 4   |     |     |     |     |     |     |     |
| LEDEGEM            |     |     |     |     |     |     |     |     | 6   |     |     |     | 8   |     |     |     |     |     |     |     |     | 4   |     | 4   |     |     |     |     | 11  |     |     |
| LICHTERVELDE       | 12  |     |     |     |     |     |     | 8   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 8   |     |     |     |     |     |
| MERKEM             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| MEULEBEKE          |     |     |     | 8   |     |     |     | 10  |     | 9   | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 8   |     |     |     |     |     | 33  |     |     | 4   |     |     |     |
| MOORSLEDE          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 13  |     |
| OEKENE             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| OOIGEM             |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 8   |     |     |     |     |
| OOSTNIEUWERKE      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 15  |     |     |     |
| OOSTROZEBEKE       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 10  |     | 14  | 4   | 11  |     |     |
| OOSTVLETEREN       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| OUDENBURG          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| PERVIJZE           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| POELKAPELLE        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| POPERINGE          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 6   |     |     | 12  |     | 12  |     |     |     |     |     |     |
| ROESLARE           |     |     |     |     |     |     |     | 3   | 4   | 4   |     |     | 15  |     |     | 9   | 3   |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 12  | 12  | 15  | 24  |     |
| ROLLEGEM-KAPELLE   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 7   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 7   |     |     |     |     |     |     |     |
| RUISELEDE          |     |     |     | 11  |     |     |     |     |     |     | 12  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 17  | 16  |     |     |     |     |     |
| RUMBEKE            |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SCHUIFERSKAPELLE   | 10  |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 5   |     |     |     |     |     |     |     |     | 16  |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| SINT-ELOOIS-WINKEL |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 8   |     |     |     | 7   |     |     |     |
| STADEN             |     |     |     |     |     |     |     | 14  |     |     | 8   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 6   | 16  |     |     |     |     |

|              |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
|--------------|----|---|---|----|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|---|---|----|--|
| TIELT        |    |   |   |    |   |   |    | 22 | 12 |    |    |    |    |    | 18 |    |    |    | 17 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| TORHOUT      |    |   |   |    |   |   |    |    |    | 10 | 4  |    |    |    |    |    | 6  | 8  | 2  | 7  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| VLADSLO      |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    | 4  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| VLAMERTINGE  |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| WATOU        |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| WESTROZEBEKE |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 1  | 9  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| WESTVLETEREN |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| WIELSBEKE    |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   | 2 | 4  |  |
| ZARREN       |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  | 8 |   |    |  |
| ZONNEBEKE    |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 1  | 3  |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   | 5 | 2  |  |
| ZUIDSCHOTE   |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   |    |  |
| ZWEVEZELE    |    |   |   |    |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |   |   | 10 |  |
| TOTAAL       | 42 | 0 | 0 | 31 | 8 | 0 | 39 | 34 | 19 | 31 | 44 | 23 | 13 | 16 | 44 | 12 | 43 | 22 | 36 | 29 | 10 | 24 | 25 | 27 | 68 | 16 | 42 | 26 | 70 | 46 | 70 |  |  |   |   |    |  |

## 5.1.6

## AANTAL INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-KOPERS

| Aantal nieuwe inschrijvingen<br>Kandidaat-kopers 2018 | Jan      | Febr      | Mrt       | Apr      | Mei       | Juni      | Juli      | Aug       | Sep       | Okt       | Nov      | Dec       | Totaal     |
|---|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|
| Ardoois – koopwoning                                  |          |           |           |          |           | 2         | 1         |           |           |           |          |           | 3          |
| Ardoois – sociale kavel                               |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Dentergem – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Dentergem – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Diksmuide – koopwoning                                |          | 2         |           |          | 1         |           |           | 1         |           |           |          |           | 4          |
| Diksmuide – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Hooglede – koopwoning                                 | 1        |           | 1         |          | 2         | 2         | 1         |           |           | 2         | 1        | 3         | 13         |
| Hooglede – sociale kavel                              |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Houthulst – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           | 1         |          |           | 1          |
| Houthulst – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ichtegem – koopwoning                                 |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ichtegem – sociale kavel                              |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ieper – koopwoning                                    |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ieper – sociale kavel                                 |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ingelmunster – koopwoning                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ingelmunster – sociale kavel                          |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Izegem – koopwoning                                   | 1        | 2         |           |          |           | 3         | 3         | 5         |           | 3         | 2        | 2         | 21         |
| Izegem – sociale kavel                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Koekelare – koopwoning                                |          | 1         |           | 1        |           |           |           |           | 1         | 1         | 1        |           | 5          |
| Koekelare – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Kortemark – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Kortemark – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Langemark – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           | 1         |          | 1         | 2          |
| Langemark – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ledegem – koopwoning                                  |          |           | 2         | 1        |           | 1         |           |           |           |           |          |           | 4          |
| Ledegem – sociale kavel                               |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Lichtervelde – koopwoning                             |          |           |           | 1        | 1         | 1         | 1         |           | 1         |           |          |           | 5          |
| Lichtervelde – sociale kavel                          |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Meulebeke – koopwoning                                |          |           |           |          | 1         |           |           |           |           |           |          |           | 1          |
| Meulebeke – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Moorslede – koopwoning                                | 1        | 2         | 3         |          | 5         | 2         | 3         | 3         | 2         |           |          |           | 21         |
| Moorslede – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           | 1         |           |          |           | 1          |
| Oostkamp – koopwoning                                 |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Oostkamp – sociale kavel                              |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Oostrozebeke – koopwoning                             | 2        | 1         | 2         | 1        | 2         | 1         | 2         | 1         |           | 2         |          | 1         | 15         |
| Oostrozebeke – sociale kavel                          |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Oudenburg – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Oudenburg – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Pittem – koopwoning                                   |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Pittem – sociale kavel                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Poperinge – koopwoning                                |          |           | 1         |          |           |           | 1         |           | 4         |           |          |           | 6          |
| Poperinge – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Roeselare – koopwoning                                | 3        | 4         | 4         | 4        | 8         | 4         | 7         | 4         | 1         | 9         | 3        | 6         | 57         |
| Roeselare – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ruiselede – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Ruiselede – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Staden – koopwoning                                   |          |           |           |          | 3         |           |           |           |           |           |          |           | 3          |
| Staden – sociale kavel                                |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Tielt – koopwoning                                    |          |           | 1         |          |           |           |           | 1         |           |           |          |           | 2          |
| Tielt – sociale kavel                                 |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Torhout – koopwoning                                  |          |           | 1         |          | 2         | 4         | 1         | 3         |           |           |          |           | 11         |
| Torhout – sociale kavel                               |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Vleteren – koopwoning                                 |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Vleteren – sociale kavel                              |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Wielsbeke – koopwoning                                |          |           |           |          |           |           | 1         |           |           |           |          |           | 1          |
| Wielsbeke – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Wingene – koopwoning                                  |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Wingene – sociale kavel                               |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| Zonnebeke – koopwoning                                |          |           |           |          |           | 1         | 2         |           |           | 1         |          |           | 4          |
| Zonnebeke – sociale kavel                             |          |           |           |          |           |           |           |           |           |           |          |           |            |
| <b>Totaal</b>   | <b>8</b> | <b>12</b> | <b>15</b> | <b>8</b> | <b>25</b> | <b>21</b> | <b>23</b> | <b>18</b> | <b>10</b> | <b>20</b> | <b>7</b> | <b>13</b> | <b>180</b> |

Totaal aantal ingeschreven kandidaat kopers per register en op 31 december 2018.

| Register                      | Totaal ingeschreven |
|-------------------------------|---------------------|
| ARDOOIE                       | 11                  |
| ARDOOIE - SOCIALE KAVELS      | 0                   |
| DENTERGEM                     | 0                   |
| DENTERGEM - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| DIKSMUIDE                     | 8                   |
| DIKSMUIDE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| HOOGLEDE                      | 23                  |
| 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                        | 22                  |
| IZEGEM - SOCIALE KAVELS       | 0                   |
| KOEKELARE                     | 10                  |
| KOEKELARE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| KORTEMARK                     | 1                   |
| KORTEMARK - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| LANGEMARK                     | 8                   |
| LANGEMARK - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| LEDEGEM                       | 7                   |
| LEDEGEM - SOCIALE KAVELS      | 0                   |
| LICHTERVELDE                  | 13                  |
| LICHTERVELDE - SOCIALE KAVELS | 0                   |
| MEULEBEKE                     | 5                   |
| MEULEBEKE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| MOORSLEDE                     | 6                   |
| MOORSLEDE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| OOSTKAMP                      | 0                   |
| OOSTKAMP - SOCIALE KAVELS     | 0                   |
| OOSTROZEBEKE                  | 10                  |
| OOSTROZEBEKE - SOCIALE KAVELS | 0                   |
| OUDENBURG                     | 1                   |
| OUDENBURG - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| PITTEM                        | 0                   |
| PITTEM - SOCIALE KAVELS       | 0                   |
| POPERINGE                     | 9                   |
| POPERINGE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| ROESELARE                     | 100                 |
| ROESELARE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| RUISELEDE                     | 1                   |
| RUISELEDE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| STADEN                        | 4                   |
| STADEN - SOCIALE KAVELS       | 0                   |
| TIELT                         | 2                   |
| TIELT - SOCIALE KAVELS        | 0                   |
| TORHOUT                       | 26                  |
| TORHOUT - SOCIALE KAVELS      | 0                   |
| VLETEREN                      | 3                   |
| VLETEREN - SOCIALE KAVELS     | 0                   |
| VOORROORLOGSE WONINGEN        | 0                   |
| WIELSBEKE                     | 3                   |
| WIELSBEKE - SOCIALE KAVELS    | 0                   |
| WINGENE                       | 1                   |
| WINGENE - SOCIALE KAVELS      | 0                   |
| ZONNEBEKE                     | 5                   |
| 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 werden de bepaling met betrekking tot het kooprecht in het Overdrachtenbesluit geschrapt en is per 24 april 2017 het kooprecht zittende huurder afgeschaft.

Er is wel een overgangsbepaling.

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

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

Ook in 2018 werd verder uitvoering gegeven aan de verkoopplanning zoals deze door de raad van bestuur in vergadering van 25 juni 2013 werd goedgekeurd.

In 2018 werden er in totaal 39 huurwoningen verkocht; tegenover 30 in 2017. Het betreft de verkoop van 4 huurwoningen aan een zittende huurder (9 in 2017), één vrijwillige verkoop (nul in 2017) en 34 (21 in 2017) vrijgekomen verouderde onverhuurbare woningen die openbaar of via bieding onder gesloten omslag verkocht werden.

### 5.2.1 DETAIL VERKOOP HUURWONINGEN

| gemeente       | straat                 | type woning         | soort verkoop                 | bouwjaar | Verkoopprijs |
|----------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|----------|--------------|
| Langemark      | Windeweg 12            | Gezinswoning 3 slpk | Vrijwillige verkoop           | 1983     | € 166.000,00 |
| Beveren        | Groothofstraat 37      | Gezinswoning 3 slpk | Kooprecht                     | 1987     | € 164.000,00 |
| Koekelare      | Langewegel 1B          | Gezinswoning 3 slpk | Kooprecht                     | 2002     | € 197.000,00 |
| Staden         | Wankaardelaan 42       | Gezinswoning 3 slpk | Kooprecht                     | 1953     | € 78.000,00  |
| Watou          | Schutterswijk 20       | Gezinswoning 3 slpk | Kooprecht                     | 1983     | € 157.000,00 |
| Ardooie        | Bonquetstraat 52       | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1964     | € 111.000,00 |
| Beselare       | Oud-Strijderslaan 20   | Gezinswoning 3 slpk | Bieding onder gesloten omslag | 1976     | € 132.877,00 |
| Beselare       | Esslingenlaan 18       | Gezinswoning 3 slpk | Bieding onder gesloten omslag | 1980     | € 120.000,00 |
| Beselare       | Holleboslaan 4         | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1976     | € 115.000,00 |
| Beselare       | Schottenlaan 14        | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1980     | € 136.000,00 |
| Beselare       | Esslingenlaan 6        | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1980     | € 120.000,00 |
| Beselare       | Esslingenlaan 20       | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1980     | € 123.000,00 |
| Beselare       | Esslingenlaan 1        | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1980     | € 113.000,00 |
| Beselare       | Oud-Strijderslaan 2    | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1976     | € 117.000,00 |
| Boezinge       | Bloemendale 57         | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1974     | € 123.000,00 |
| Boezinge       | Hoge Weide 29          | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1980     | € 129.000,00 |
| Dadizele       | Begonialaan 50         | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1972     | € 126.000,00 |
| Dadizele       | Rozenlaan 42           | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1972     | € 119.000,00 |
| Dadizele       | Begonialaan 52         | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1972     | € 110.000,00 |
| Dadizele       | Begonialaan 60         | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1972     | € 110.000,00 |
| Diksmuide      | Rottach Egerstraat 11  | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1972     | € 136.000,00 |
| Diksmuide      | Firmin Deprezstraat 15 | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1973     | € 142.000,00 |
| Handzame       | Korenbloemlaan 3       | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1977     | € 128.000,00 |
| Langemark      | Wilgenlaan 31          | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1975     | € 138.425,00 |
| Langemark      | Windeweg 10            | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1983     | € 117.000,00 |
| Meulebeke      | Gezellelaan 42         | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1973     | € 134.000,00 |
| Meulebeke      | Tuinwijk 14            | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar                      | 1955     | € 122.000,00 |
| Oostnieuwkerke | Ondankstraat 12        | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar                      | 1961     | € 120.000,00 |



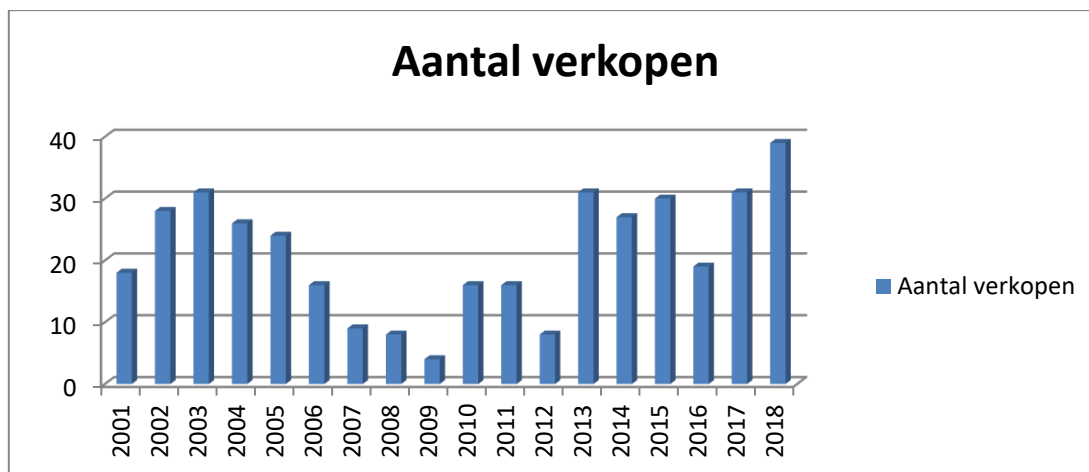
| gemeente         | straat            | type woning         | soort verkoop | bouwjaar | Verkoopprijs |
|------------------|-------------------|---------------------|---------------|----------|--------------|
| Poperinge        | Kruidenstraat 5   | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1974     | € 92 000,00  |
| Poperinge        | Korenbloemweg 6   | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1974     | € 88 000,00  |
| Roeselare        | Patrijzendreef 29 | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1967     | € 113 000,00 |
| Roeselare        | Spoelstraat 40    | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1951     | € 113 000,00 |
| Rollegem-Kapelle | Begoniastraat 3   | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1981     | € 109 000,00 |
| Torhout          | Sterstraat 4      | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar      | 1971     | € 120 000,00 |
| Torhout          | Sterstraat 16     | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar      | 1971     | € 120 000,00 |
| Torhout          | Sterstraat 59     | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar      | 1977     | € 127 000,00 |
| Torhout          | Sterstraat 31     | Gezinswoning 4 slpk | Openbaar      | 1971     | € 122 000,00 |
| Westrozebeke     | Frambozenweg 12   | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1980     | € 123 000,00 |
| Westrozebeke     | Frambozenweg 16   | Gezinswoning 3 slpk | Openbaar      | 1980     | € 147 000,00 |

Het totaal van de verkoopopbrengst voor 2018 bedraagt € 4.878.302.

## 5.2.2 EVOLUTIE VAN DE VERKOPEN SINDS 2001 (PER GEMEENTE)

| Gemeente         | '01 | '02 | '03 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17 | '18 |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Ardoie           |     |     | 2   |     | 1   |     | 1   |     |     | 1   |     |     |     |     | 1   |     | 3   | 1   |
| Beselare         |     | 2   | 1   | 2   | 1   | 1   |     | 1   |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     | 8   |
| Beveren          |     |     |     |     | 2   | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 3   | 1   | 2   | 1   |
| Boezinge         |     |     |     | 3   | 2   |     |     | 1   |     |     | 1   |     |     | 1   | 2   |     | 1   | 2   |
| Bovekerke        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Dadizele         |     | 1   | 1   |     |     | 1   |     |     |     |     | 2   |     | 1   | 2   |     |     | 4   | 4   |
| Diksmuide        |     |     | 2   | 2   | 2   | 1   | 1   | 1   |     |     |     |     | 1   | 1   | 1   | 1   | 1   | 2   |
| 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   |     |     |
| Kachtem          |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |
| Kemmel           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Klerken          |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 1   |     |     |
| Koekelare        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     | 1   |
| Langemark        | 2   |     | 2   | 1   |     |     |     | 1   |     | 1   | 1   |     | 1   | 2   | 1   | 2   | 1   | 3   |
| Ledegem          |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Lichtervelde     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     | 1   |     |     |     |     |
| Merkem           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Meulebeke        |     | 2   | 1   | 1   | 1   | 1   |     |     |     | 1   |     |     |     | 1   |     | 1   | 1   | 2   |
| Moorslede        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     | 1   |     |
| Oekene           | 1   | 1   |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Oostnieuwkerke   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     | 1   | 1   | 1   | 1   |
| Oostvleteren     |     |     |     | 1   |     |     | 1   |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |
| Oudenburg        |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Poelkapelle      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     | 1   |     |
| Poperinge        |     |     | 13  | 1   | 1   | 3   | 1   | 1   |     | 2   |     |     | 4   | 3   | 1   |     | 2   | 2   |
| Roeselare        | 12  | 18  | 14  | 11  | 6   | 4   | 2   | 1   | 2   | 10  | 9   | 5   | 15  | 9   | 14  | 3   | 8   | 2   |
| Rollegem-Kapelle |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 3   | 2   |     | 1   |
| Rumbeke          |     |     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     | 3   |     |     |
| Staden           | 1   |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     | 2   |     |     |     |     |     | 1   |
| Torhout          |     | 2   | 1   | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   | 2   | 4   |
| Watou            |     |     |     |     |     |     |     |     | 1   |     |     |     | 4   |     |     |     |     | 1   |
| Westrozebeke     | 1   |     | 1   |     | 2   | 1   | 1   |     |     |     |     |     |     | 2   |     |     |     | 2   |
| Westvleteren     |     |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Woumen           |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Zonnebeke        |     |     | 1   |     | 1   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Totaal           | 18  | 28  | 31  | 26  | 24  | 16  | 9   | 8   | 4   | 16  | 16  | 8   | 31  | 27  | 30  | 19  | 30  | 39  |

Evolutie aantal verkochte huurwoningen sedert 2001



### 5.3 VERKOOP SOCIALE KAVELS

Te Moorslede langs Gentsestraat zijn er 8 sociale kavels te koop. Deze kavels zijn sedert de zomer van 2015 in verkoop en worden aangeboden aan een prijs van 178,50 €/m<sup>2</sup>. Het betreffen percelen tussen de 309 m<sup>2</sup> en 370 m<sup>2</sup> en bestemd voor halfopen bebouwing.

Sinds 2015 wordt dit aanbod ruim kenbaar gemaakt.

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

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

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

Het resterende perceel zijnde lot 8 wordt verder als sociale kavel aangeboden.

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

Overeenkomstig artikel 84 van het Decreet betreffende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 beschikken sociale huisvestingsmaatschappijen (naast andere sociale woonorganisaties) gedurende 20 jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen, wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

De woning kan worden teruggenomen tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de

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

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

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

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

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

De raad van bestuur besliste eveneens om als algemene stelregel aan te nemen dat het wederinkooprecht niet zal uitoefenen indien beide onderstaande voorwaarden samen vervuld zijn:

- de uitgevoerde verbeterings- en aanpassingswerken overtreffen de aankoopprijs én
- de woning werd gebouwd voor het jaar 1960.

In 2018 werd het algemeen principe verder gehanteerd.

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

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

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

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

In 2018 werden volgende dossiers van wederinkoop besproken en beslist:

- a) een woning te Beveren, Jonkersstraat 83. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- a) een woning te Dadizele, Kapelleveld 72. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- b) een woning te Ichtegem, Abdijstraat 43. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- c) Een woning te Izegem, Herman Roelstraeteplein 15. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- d) Een woning te Ledegem, Olmenlaan 9. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- e) Een woning te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), De Hoogte 6. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- f) Een woning te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), De Hoogte 13C. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- g) Een woning te Ledegem (Sint-Eloois-Winkel), Stenen Stampkot 14E. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- h) Een woning te Meulebeke, Willem Van Bethunestraat 11. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.

- i) Een woning te Oostnieuwkerke, De Vlasschaard 44. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding aan toe te passen.
- j) Een woning te Roeselare, Meulebekerstraat 30. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- k) Een woning te Roeselare, Veldstraat 32. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De eigenaar besliste evenwel om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- l) Een woning te Roeselare, Veldstraat 48. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De eigenaar besliste evenwel om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- m) Een woning te Ruislede, Krasnikstraat 16. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- n) Een woning te Ruislede, Krasnikstraat 20. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- o) Een woning te Staden, Koornbloemweg 14. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.
- p) Een woning te Tielt (Schuiferskapelle), Kronkelbeekstraat 15. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De eigenaar besliste evenwel om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- q) Een woning te Tielt, Jacobus Vergauwenstraat 16. Er is beslist het recht van wederinkoop uit te oefenen. De eigenaar besliste evenwel om de woning niet te verkopen en verder aan zijn bewoningsplicht te voldoen.
- u) Een woning te Westrozebeke, Appelweg 32. Er is beslist het recht van wederinkoop niet uit te oefenen en de schadevergoeding toe te passen.



# VERHURING



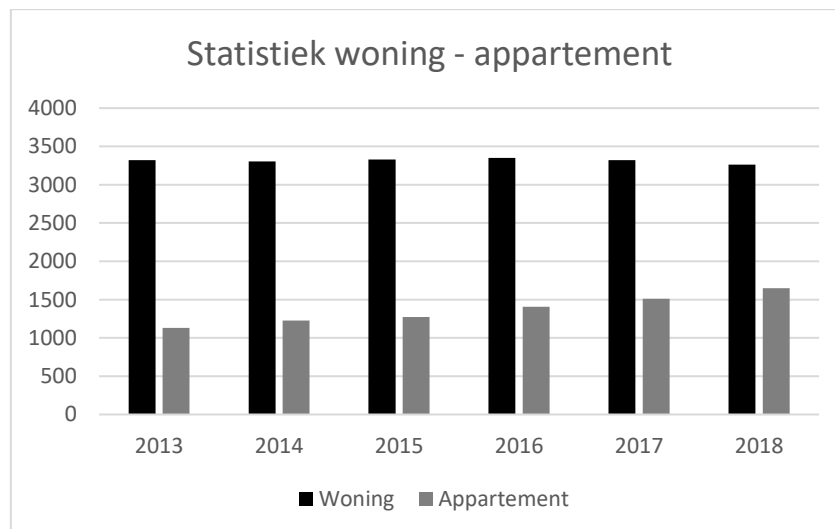
## 6 VERHURING

### 6.1 HET PATRIMONIUM

Het patrimonium omvat 4.935 entiteiten waarvan:

- 4.683 woningen of appartementen verhuurd binnen het sociaal huurstelsel waarvan 43 eenheden in beheer – zie punt 6.2
- 32 woningen verhuurd buiten het sociaal huurstelsel – zie punt 6.3
- 2 panden verhuurd met een handelshuurovereenkomst – zie punt 6.4
- 13 eenheden die als “anders dan sociale verhuuring” aangewend worden – zie punt 6.5
- 3 handelsruimtes die leeg staan in afwachting van huurder – zie punt 6.6.2
- 10 onverhuurbare woningen die openbaar zullen worden verkocht – zie punt 6.6.3
- 42 verhuurbare woningen waarvan 1 appartement in beheer die reeds eerder verhuurd waren en die nu leegstaan – zie punt 6.6.1
- 146 leegstaande woningen waaraan bouw- of renovatiewerkzaamheden gepland of in uitvoering zijn – zie punt 6.6.4
- 2 eenheden voor het eerst verhuurbaar maar nog niet verhuurd – zie punt 6.6.6
- 2 eenheden die als burelen of andere activiteiten voor eigen gebruik aangewend worden – zie punt 6.7

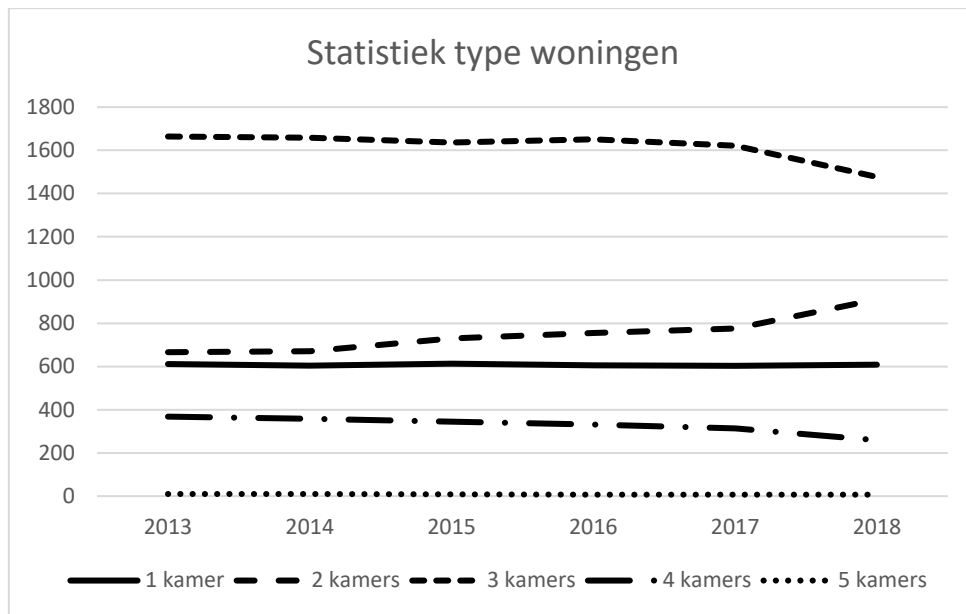
#### 6.1.1 EVOLUTIE VAN WONINGEN EN APPARTEMENTEN IN AANTAL





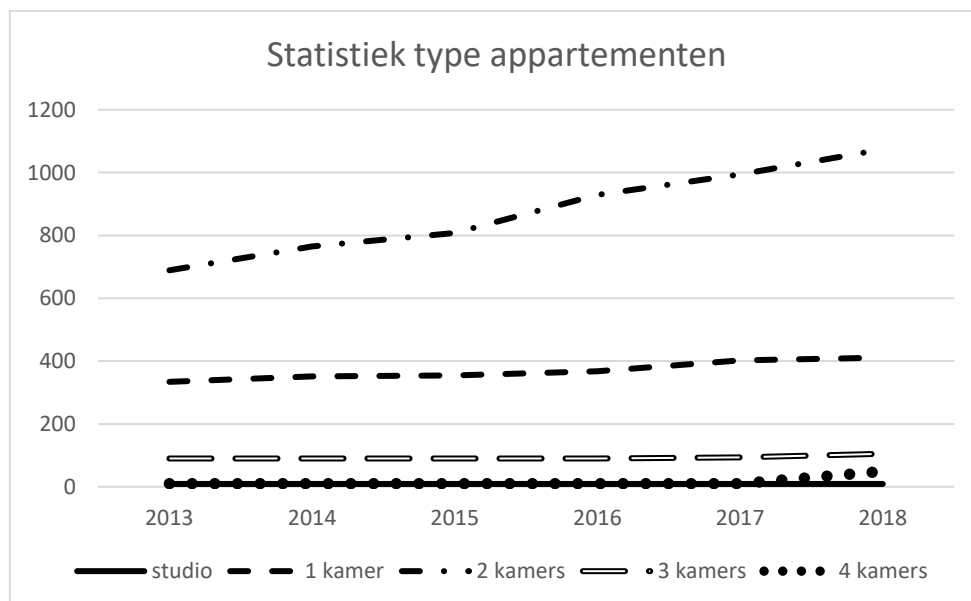
## 6.1.2

### EVOLUTIE VAN WONINGEN VOLGENS TYPE



## 6.1.3

### EVOLUTIE VAN APPARTEMENTEN VOLGENS TYPE



## 6.2 SOCIALE VERHUURING

### 6.2.1

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

De verhuur van sociale woningen wordt geregeld door de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze regelgeving werd per 1 maart 2017 grondig gewijzigd. De wijzigingen zijn na te lezen in het jaarverslag van 2017.

Op 1 maart 2017 is de regeling inzake onderbezetting in werking getreden. Naar aanleiding van deze inwerkingtreding werd de toestand op 30 september 2017 in kaart gebracht. Er waren 522 woningen onderbezet waarvan 271 woningen op de herbouwplanning staan en 91 woningen op de verkoopplanning staan. In het intern huurreglement werd een plan van aanpak uitgeschreven. In 2018 betaalde geen enkele huurder een onderbezettingsvergoeding.

Sinds 1 november 2017 is de taalbereidheidsvereiste omgebogen naar taalkennisvereiste als huurdersverplichting. De huurder moet één jaar na aanvang van de huurovereenkomst bewijzen dat hij voldoet aan de taalkennisvereiste. Van de 44 nieuwe huurders voldeed één huurder niet aan de taalkennisvereiste. Het dossier werd overgemaakt aan de toezichthouder.

Ingevolge de verstrenging van de eigendomsvoorwaarden moesten de huurders zich voor 28 februari 2018 conformeren. 173 huurders hadden op 1 maart 2017 een woning of perceel bouwgrond in volle eigendom of volledig vruchtgebruik. Van de 173 huurders waren er begin maart 2018 nog 25 huurders waarvan de eigendom niet geregulariseerd was. Het betroffen in hoofdzaak eigendommen waarvan de huurders slechts gedeeltelijk de volle eigendom (veelal ingevolge nalatenschap) of gedeeltelijk vruchtgebruik hebben. Voor deze huurders werd beslist de regularisatieperiode tijdelijk te verlengen tot 28 februari 2019.

Op 30 november 2018 keurde de Vlaamse Regering het besluit dat veranderingen aanbracht in de huurprijsberekening definitief goed.

De belangrijkste veranderingen betreffen:

- 1) introductie van de solidariteitsbijdrage.  
Huurders met een hoger inkomen betalen een hogere huurprijs.
- 2) energiecorrectie  
Op een woning waarvan het verwachte energieverbruik lager ligt dan het referentie-energieverbruik, betaalt de huurder een toeslag. De wijze van berekening wordt door de Minister nog bepaald via een uitvoeringsbesluit. Het is de bedoeling de energiecorrectie toe te passen vanaf 1 januari 2020.
- 3) basishuurprijs.  
Verhuringen gesloten in 2010 of eerder moeten normaal op 1 januari 2019 een nieuwe basishuurprijs krijgen. De basishuurprijs is gebaseerd op het representatief staal. Omdat vanaf 1 januari 2020 alle basishuurprijzen moeten vervangen worden met de sociale huurschatter, is er geopteerd om de basishuren van deze verhuringen nu niet te vervangen maar nog 1 jaar te indexeren.
- 4) sociale huurschatter.  
Om de marktwaarde van een huurwoning vast te stellen, gebruiken we in de toekomst een objectief schattingsmodel; de zogenaamde sociale huurschatter. De inwerkingtreding is verschoven naar 1 januari 2020. Op die datum wordt de basishuurprijs van alle verhuringen vervangen.

In 2018 werd de aanpak van domiciliefraude onverminderd verder gezet. De procedure werd begin 2018 lichtjes aangepast/ verfijnd. In 2018 zijn er 68 dossiers "huurfraude" behandeld. Van de 68 dossiers zijn er 37 dossiers van "niet aangegeven bijwoner" en 31 dossiers van "niet bewoning" van de huurwoning.

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 voorziet in een éénmalige forfaitaire vergoeding van € 200 jaarlijks indexeerbaar. In 2018 had één huurder recht op deze premie.

## 6.2.2 WONINGEN IN BEHEER

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

Het betreft:

- 27 appartementen Vanhullestraat – huisnr 6- 8- 10 – 12 -14 – 16 – 18 -20 -22
- 4 appartementen Rijselstraat 25
- 4 appartementen Aarrijkestraat 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

Van de 44 eenheden zijn er op 31 december 2018:

- 43 verhuurd binnen sociaal huurstelsel
- 1 leegstaand in afwachting van een nieuwe huurder (sociale verhuur)

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

| Jaar | Aantal verhuurde sociale woningen | Totaal aantal entiteiten (excl garages) |
|------|-----------------------------------|---|
| 1992 | 2.943                             | 2.947                                   |
| 1993 | 2.917                             | 2.939                                   |
| 1994 | 2.864                             | 2.907                                   |
| 1995 | 2.910                             | 2.957                                   |
| 1996 | 2.928                             | 2.969                                   |
| 1997 | 2.993                             | 3.022                                   |
| 1998 | 2.952                             | 3.018                                   |
| 1999 | 2.952                             | 3.106                                   |
| 2000 | 3.070                             | 3.116                                   |
| 2001 | 3.066                             | 3.133                                   |
| 2002 | 3.067                             | 3.152                                   |
| 2003 | 3.133                             | 3.242                                   |
| 2004 | 3.164                             | 3.327                                   |
| 2005 | 3.228                             | 3.436                                   |
| 2006 | 3.332                             | 3.492                                   |
| 2007 | 3.332                             | 3.542                                   |
| 2008 | 3.341                             | 3.593                                   |
| 2009 | 3.501                             | 3.714                                   |
| 2010 | 3.532                             | 3.872                                   |
| 2011 | 3.754                             | 4.023                                   |
| 2012 | 3.984                             | 4.405                                   |
| 2013 | 4.249                             | 4.531                                   |
| 2014 | 4.356                             | 4.532                                   |
| 2015 | 4.407                             | 4.637                                   |
| 2016 | 4.589                             | 4.747                                   |
| 2017 | 4.635                             | 4.851                                   |
| 2018 | 4.683                             | 4.935                                   |

## 6.2.4 DE HUURPRIJSBEREKENING 2019

De huurprijsberekening voor sociale woningen wordt vanaf 1 januari 2008 geregeld door het Kaderbesluit Sociale Huur bij beslissing van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007.

Tot eind 2018 werd de aangepaste huurprijs berekend op basis van 1/55<sup>ste</sup> van het netto belastbaar gezinsinkomen. Van dit resultaat werd afhankelijk van de kwaliteit van de woning en de gezinssamenstelling respectievelijk de patrimonium- en gezinskorting wordt afgetrokken.

Meer bepaald wordt de volgende formule gebruikt:

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

De maximale huurprijs is gelijk aan de geïndexeerde basishuurprijs. De ondergrens is de geïndexeerde minimale huurprijs.

In 2019 ligt de minimale huurprijs tussen € 123 en € 246.

De patrimoniumkorting bedraagt max. € 142.

In 2019 bedraagt de gezinskorting € 19 per persoon ten laste.

Vanaf 1 januari 2019 betalen huurders met een hoger inkomen een groter aandeel in de huurprijsberekening. Dit wordt de "solidariteitsbijdrage" genoemd.

Het aandeel wordt vastgesteld op basis van de inkomensgrenzen.

De inkomensgrenzen voor 2019 zijn:

- voor een alleenstaande: 24.852 euro
- voor een alleenstaande met een handicap: 26.934 euro
- voor alle anderen: 37.276 euro verhoogd met 2.084 euro per persoon ten laste.

Ligt het gezinsinkomen binnen de inkomensgrens dan wordt het geïndexeerde inkomen gedeeld door 55.

Ligt het gezinsinkomen boven de inkomensgrens maar is het lager dan 125% van de inkomensgrens dan wordt er gedeeld door 54.

Is het gezinsinkomen gelijk aan of hoger dan 125% maar lager dan 150% van de inkomensgrens, dan wordt het gezinsinkomen gedeeld door 53.

Is het gezinsinkomen minstens 150% hoger dan de inkomensgrens, dan wordt het geïndexeerde inkomen gedeeld door 52.

Op 1 januari 2019 betalen slechts 5,92% van de huurders een groter aandeel in de huurprijs.

Voor 3,72% van de huurders is de coëfficiënt 54 toegepast, voor 1,37% is de coëfficiënt 53 toegepast en voor slechts 0,83% is de coëfficiënt 52 toegepast.

De gemiddelde netto te betalen huurprijs is te betalen huurprijs exclusief de huurlasten.

Op 1 januari 2019 bedroeg de gemiddelde netto te betalen huurprijs € 295,24.

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

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

Er is jaarlijks een lichte stijging van de gemiddelde netto te betalen huurprijs.

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 2019 bedragen deze kosten gemiddeld € 13,39.

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 2019 bedraagt de gemiddelde huurlast € 45,63. Het verbruik van water- en gas in het geval er collectieve installaties zijn, is niet deze gemiddelde huurlast inbegrepen.

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

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

De gemiddelde huurlast kent in 2019 een lichte stijging tov 2018. Dit is onder meer te wijten aan het feit dat er in elk oneven jaar onderhoud van de cv-ketel is gepland.

## 6.2.5 DE INKOMENS VAN DE HUURDERS

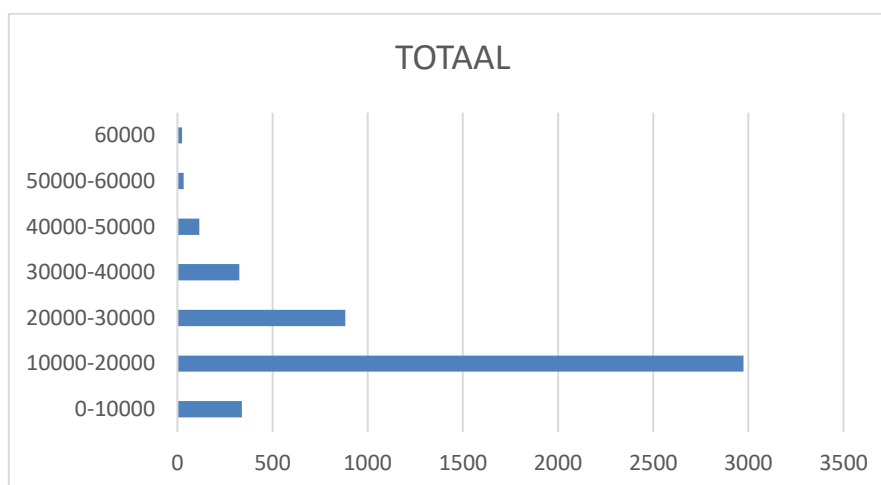
Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal huurders per inkomensgroep en per gemeente.

| Gemeente       | 0 – 10000 | 10001-20000 | 20001 - 30000 | 30001 - 40000 | 40001-50000 | 50001-60000 | 60000+ | Totaal |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|--------|--------|
| ARDOOIE        | 6         | 59          | 20            | 3             | 1           | 0           | 0      | 89     |
| BESELARE       | 1         | 47          | 15            | 6             | 4           | 0           | 1      | 74     |
| BEVEREN        | 8         | 130         | 51            | 26            | 12          | 1           | 3      | 231    |
| BOEZINGE       | 1         | 29          | 11            | 5             | 5           | 0           | 0      | 51     |
| BOVEKERKE      | 0         | 4           | 2             | 1             | 0           | 0           | 0      | 7      |
| DADIZELE       | 16        | 104         | 29            | 11            | 6           | 2           | 0      | 168    |
| DIKSUIDE       | 18        | 176         | 43            | 20            | 4           | 4           | 2      | 267    |
| EMELGEM        | 11        | 47          | 12            | 0             | 0           | 0           | 0      | 70     |
| ESEN           | 3         | 23          | 12            | 6             | 2           | 0           | 0      | 46     |
| GITS           | 8         | 14          | 3             | 0             | 0           | 0           | 0      | 25     |
| HANDZAME       | 4         | 6           | 5             | 3             | 2           | 0           | 0      | 20     |
| HOOGLEDE       | 5         | 52          | 20            | 7             | 1           | 4           | 2      | 91     |
| HOUTHULST      | 0         | 29          | 2             | 0             | 1           | 0           | 0      | 32     |
| ICHTEGEM       | 3         | 34          | 26            | 10            | 1           | 0           | 1      | 75     |
| JONKERSHOVE    | 0         | 0           | 1             | 1             | 0           | 0           | 0      | 2      |
| KACHTEM        | 1         | 8           | 1             | 0             | 0           | 0           | 0      | 10     |
| KLERKEN        | 1         | 8           | 5             | 2             | 3           | 1           | 1      | 21     |
| KEIEM          | 0         | 2           | 0             | 1             | 0           | 0           | 1      | 4      |
| KOEKELARE      | 3         | 32          | 11            | 5             | 3           | 0           | 1      | 55     |
| KORTEMARK      | 1         | 11          | 0             | 2             | 1           | 0           | 0      | 15     |
| LANGEMARK      | 6         | 67          | 27            | 16            | 9           | 0           | 0      | 125    |
| LEDEGEM        | 3         | 55          | 17            | 5             | 3           | 1           | 2      | 86     |
| LICHTERVELDE   | 5         | 93          | 16            | 18            | 3           | 2           | 2      | 139    |
| MERKEM         | 2         | 7           | 0             | 2             | 0           | 0           | 0      | 11     |
| MEULEBEKE      | 20        | 143         | 31            | 11            | 3           | 2           | 1      | 211    |
| MOORSLEDE      | 3         | 38          | 16            | 8             | 0           | 1           | 0      | 66     |
| NIEUWKAPELLE   | 0         | 7           | 1             | 0             | 0           | 0           | 0      | 8      |
| OEKENE         | 3         | 14          | 5             | 4             | 5           | 1           | 0      | 32     |
| OOSTNIEUWKERKE | 6         | 30          | 11            | 0             | 1           | 1           | 0      | 49     |
| OOSTVLETEREN   | 3         | 10          | 5             | 1             | 0           | 0           | 0      | 19     |
| OUDENBURG      | 0         | 5           | 4             | 0             | 0           | 0           | 0      | 9      |
| PERVIJZE       | 2         | 11          | 2             | 0             | 0           | 0           | 0      | 15     |

|                        |      |       |       |      |      |      |      |      |
|------------------------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| POELKAPELLE            | 4    | 45    | 10    | 4    | 1    | 2    | 0    | 66   |
| POPERINGE              | 16   | 235   | 63    | 18   | 5    | 1    | 2    | 340  |
| ROESELARE              | 118  | 811   | 209   | 55   | 12   | 4    | 2    | 1211 |
| ROLLEGEM-<br>KAPELLE   | 1    | 20    | 2     | 5    | 4    | 1    | 0    | 33   |
| RUMBEKE                | 19   | 157   | 37    | 12   | 0    | 1    | 0    | 226  |
| SINT-ELOOIS-<br>WINKEL | 1    | 20    | 1     | 1    | 0    | 0    | 0    | 23   |
| SINT-HENRICUS          | 0    | 2     | 3     | 2    | 0    | 0    | 0    | 7    |
| STADEN                 | 9    | 65    | 19    | 5    | 0    | 0    | 0    | 98   |
| TORHOUT                | 11   | 159   | 59    | 23   | 9    | 2    | 4    | 267  |
| VLADSLO                | 1    | 11    | 5     | 0    | 2    | 1    | 0    | 20   |
| VLAMERTINGE            | 0    | 2     | 1     | 0    | 0    | 0    | 0    | 3    |
| WATOU                  | 1    | 12    | 1     | 2    | 1    | 0    | 0    | 17   |
| WERKEN                 | 0    | 3     | 1     | 0    | 0    | 0    | 0    | 4    |
| WESTROZEBEKE           | 3    | 38    | 22    | 6    | 2    | 0    | 0    | 71   |
| WESTVLETEREN           | 0    | 9     | 8     | 3    | 2    | 0    | 0    | 22   |
| WOUNEN                 | 0    | 3     | 1     | 0    | 0    | 0    | 0    | 4    |
| ZARREN                 | 4    | 31    | 12    | 4    | 5    | 0    | 0    | 56   |
| ZONNEBEKE              | 8    | 56    | 24    | 11   | 2    | 1    | 0    | 102  |
| EINDTOTAAL             | 339  | 2974  | 882   | 325  | 115  | 33   | 25   | 4693 |
| Percentage             | 7,22 | 63,37 | 18,79 | 6,93 | 2,45 | 0,70 | 0,53 | 100  |

Er zijn in totaal 4.693 huurders van wie het inkomen telt voor de berekening van de huurprijs. Daarvan hebben 339 huurders of 7,22 % een gezinsinkomen van minder dan € 10.000. 2.974 huurders of 63,37 % hebben een gezinsinkomen tussen € 10.001 en € 20.000. Dat betekent dus dat 70,59 % van de huurders een gezinsinkomen hebben van minder dan € 20.000.

Aangezien de huurprijs berekend wordt op het gezinsinkomen en 70% van de huurders een gezinsinkomen hebben dat lager is dan € 20.000 ligt ook de reële huurprijs laag.



## 6.2.6 GEZINSKORTING

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

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

Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van € 19,00 toegekend.

Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van € 38,00 op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

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

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

## **6.2.7 HUURACHTERSTALLEN**

### **6.2.7.1 PROCEDURE HUURACHTERSTALLEN ZITTENDE EN VERTROKKEN HUURDERS**

Een procedure debiteurenbeheer uitgewerkt en goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 december 2011.

Begin 2018 is de procedure geëvalueerd en mits enkele kleine aanpassingen/verfijningen opnieuw goedgekeurd door de raad van bestuur op 23 januari 2018.

Deze procedure werd ook in 2018 verder nauwgezet gevolgd. Ook bij de ondertekening van elke nieuwe huurovereenkomst wordt aandacht aan deze procedure besteed.

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

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

### **6.2.7.2 VERWITTING VAN OCMW**

De Mandel dient het OCMW op verschillende momenten te verwittigen.

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW als hij de opzeg betekent aan een huurder van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder dan € 19.887 (geïndexeerd bedrag 2019) bedraagt.

De wetgever heeft daarnaast voorzien dat een OCMW in principe zowel op de hoogte moet worden gebracht van de inleiding van een vordering tot uithuiszetting als van het eigenlijke uithuiszettingsvonnis, om op die manier te waarborgen dat de betrokken huurders, indien nodig, zouden kunnen genieten van aangepaste sociale bijstand.

In het kader van de preventie van uithuiszettingen werd in 2018 het samenwerkingsprotocol afgesloten opgemaakt tussen het Welzijnshuis te Roeselare, CAW Centraal West-Vlaanderen, SVK Regio Roeselare en De Mandel. Het is de bedoeling om dit protocol als basis te gebruiken voor samenwerking met de andere OCMW's.

### **6.2.7.3 AANPAK 2018**

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

In 2018 werden ook de huurachterstallen bij vertrokken huurders aangepakt. Naar aanleiding van het beëindigen van een huurovereenkomst wordt de afrekening gemaakt door de dienst Boekhouding en Financiën. Bij niet betaling van de achterstal (huur en/of facturen) werd een eerste en een tweede betalingsherinnering gestuurd. Vertrokken huurders werden voor een persoonlijk gesprek uitgenodigd of door een advocaat aangeschreven.

Bij het onbetaald blijven van de schuld, overlegden de dienst Verhuring en de dienst Boekhouding en Financiën over de mogelijks te ondernemen stappen. In de loop van 2018 waren er verschillende overlegmomenten.

#### 6.2.7.4 COLLECTIEVE EN BOEDELSCHULD

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

De schuldbemiddelaars worden van bij het ontstaan van boedelschuld op de hoogte gebracht. Als de schuldbemiddelaar niet reageert, wordt hij/zij herinnerd of opgebeld. Er waren diverse momenten van telefonische overleggen. Dit leidde evenwel niet steeds tot snellere betaling. Uit de gesprekken met de schuldbemiddelaars blijkt immers dat zij niet altijd over voldoende inkomsten van hun cliënten beschikken om de huur of de huurachterstal te kunnen betalen.

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

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

| aantal dossiers               | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| zittende huurders             | 57         | 59         | 52         | 57         | 42         |
| vertrokken huurders           | 52         | 55         | 72         | 77         | 79         |
| <b>totaal aantal dossiers</b> | <b>109</b> | <b>114</b> | <b>124</b> | <b>134</b> | <b>121</b> |

| bedrag                        | 2014               | 2015                | 2016               | 2017                | 2018                |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| zittende huurders             | € 64.273,85        | € 71.013,4          | € 58.155,95        | € 60.451,66         | € 51.750,51         |
| vertrokken huurders           | € 127.752,2        | € 148.188,91        | € 207.872,4        | € 227.460,06        | € 203.964,88        |
| <b>totaal aantal dossiers</b> | <b>€ 192.026,1</b> | <b>€ 219.202,31</b> | <b>€ 266.028,4</b> | <b>€ 287.911,72</b> | <b>€ 255.715,39</b> |

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

Op 31 december 2018 bedroeg het totaal aan huurachterstallen € 503.810,78 tegenover € 536.192,00 eind 2017. Dit is een nominale daling van € 32.381,22 of 6,04 %.

Zowel de achterstal van de zittende huurders als van de vertrokken huurders is gedaald.

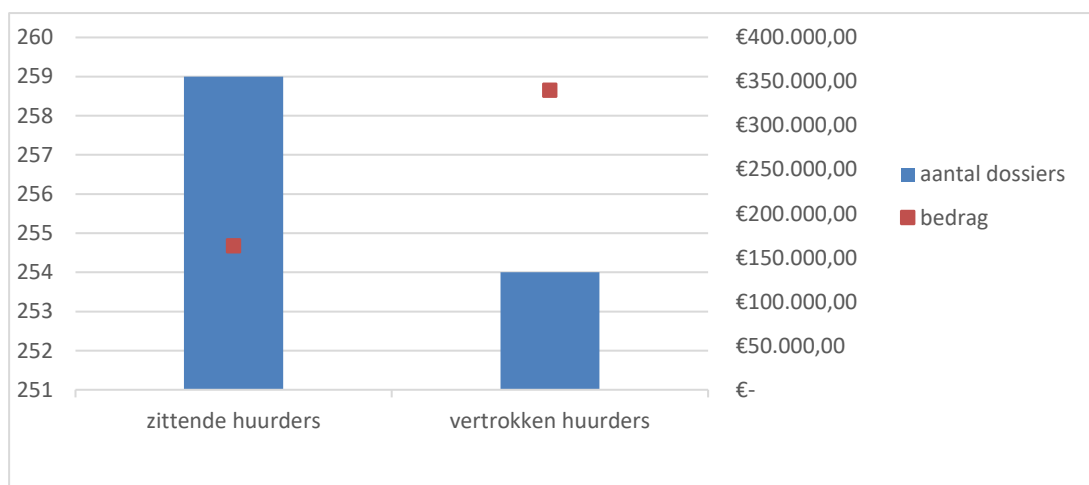
De daling is het grootst bij de vertrokken huurders (daling van 7,57%).  
De huurachterstallen van de zittende huurders zijn gedaald met 2,68%

We merken voor het eerst dat de achterstal van de huurders die in collectieve schuldenregeling zijn gedaald is.



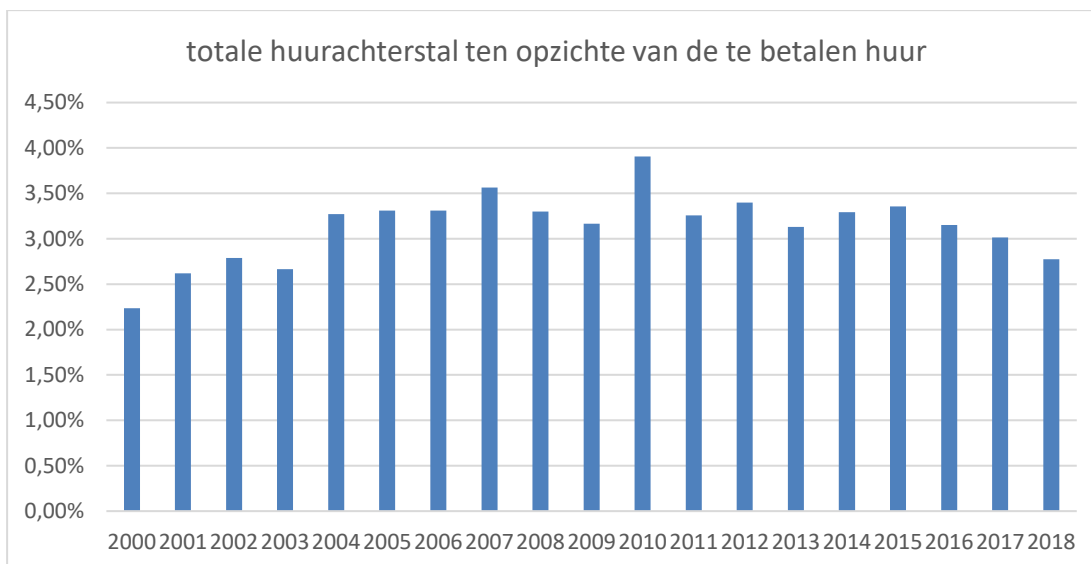
Het bedrag van € 503.810,78 is als volgt verdeeld:

|             |                     | aantal dossiers | bedrag       |
|-------------|---------------------|-----------------|--------------|
| huur        | zittende huurders   | 217             | € 111.699,67 |
| huur        | vertrokken huurders | 175             | € 136.395,72 |
| collectieve | zittende huurders   | 42              | € 51.750,51  |
| collectieve | vertrokken huurders | 79              | € 203.964,88 |
| totaal      | zittende huurders   | 259             | € 163.450,18 |
| totaal      | vertrokken huurders | 254             | € 340.360,6  |
|             | totaal              | 513             | € 503.810,78 |



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

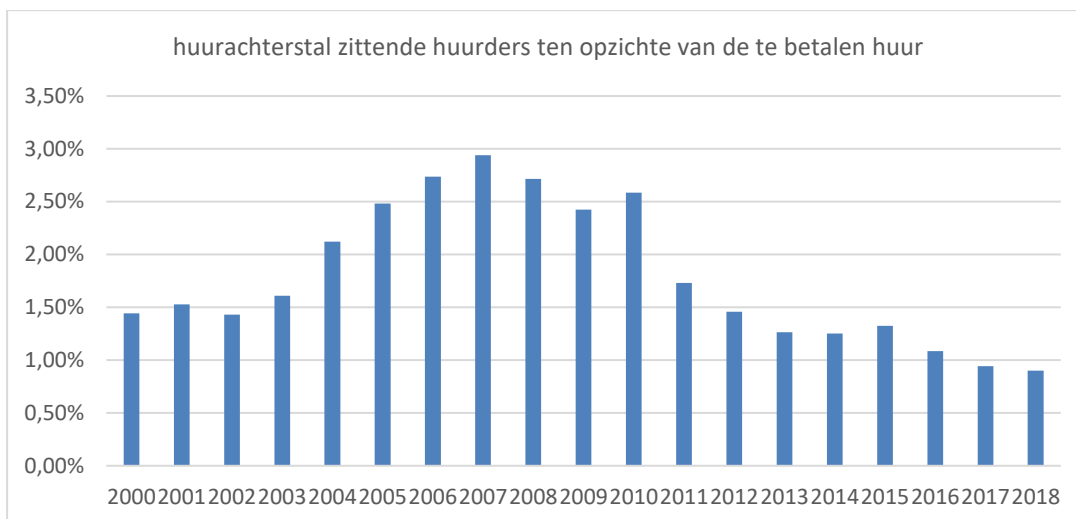
| Jaar | Te betalen huur | Totale huurachterstal | Verhouding |
|------|-----------------|-----------------------|------------|
| 2000 | € 6.219.152,00  | € 139.085,45          | 2,24%      |
| 2001 | € 6.368.110,55  | € 166.876,07          | 2,62%      |
| 2002 | € 6.613.517,71  | € 184.336,90          | 2,79%      |
| 2003 | € 7.012.634,83  | € 186.805,17          | 2,66%      |
| 2004 | € 7.396.850,06  | € 241.977,73          | 3,27%      |
| 2005 | € 8.153.996,68  | € 269.871,19          | 3,31%      |
| 2006 | € 8.468.918,78  | € 280.353,43          | 3,31%      |
| 2007 | € 8.789.005,17  | € 313.291,78          | 3,56%      |
| 2008 | € 8.939.583,97  | € 294.855,26          | 3,30%      |
| 2009 | € 9.782.823,22  | € 309.595,54          | 3,16%      |
| 2010 | € 10.070.342,14 | € 393.401,64          | 3,91%      |
| 2011 | € 11.232.894,51 | € 365.909,62          | 3,26%      |
| 2012 | € 12.669.872,13 | € 430.703,25          | 3,40%      |
| 2013 | € 14.501.217,20 | € 454.024,95          | 3,13%      |
| 2014 | € 15.184.366,18 | € 500.097,35          | 3,29%      |
| 2015 | € 15.909.305,02 | € 533.954,79          | 3,36%      |
| 2016 | € 16.443.486,83 | € 518.016,52          | 3,15%      |
| 2017 | € 17.795.865,75 | € 536.192,00          | 3,01%      |
| 2018 | € 18.164.939,36 | € 503.810,78          | 2,77%      |



De verhouding totale huurachterstal / te betalen huur is sterk gedaald. Op 31 december 2018 bedroeg de huurachterstal 2,77% ten opzichte van de totaal te betalen huur. Qua verhouding komen we op het niveau van 2002 nl. 2,77% in 2018 ten opzichte van 2,79% eind 2002 doch met dien verstande dat de te betalen huur met ca. 175% is gestegen nl. van € 6.613.517,71 eind 2002 naar € 18.164.939,63 eind 2018.

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

| Jaar | Te betalen huur | huurachterstal zittende huurder | verhouding |
|------|-----------------|---------------------------------|------------|
| 2000 | € 6.219.152,00  | € 89.714,82                     | 1,44%      |
| 2001 | € 6.368.110,55  | € 97.252,17                     | 1,53%      |
| 2002 | € 6.613.517,71  | € 94.698,70                     | 1,43%      |
| 2003 | € 7.012.634,83  | € 112.919,67                    | 1,61%      |
| 2004 | € 7.396.850,06  | € 157.054,44                    | 2,12%      |
| 2005 | € 8.153.996,68  | € 202.517,74                    | 2,48%      |
| 2006 | € 8.468.918,78  | € 231.832,00                    | 2,74%      |
| 2007 | € 8.789.005,17  | € 258.410,39                    | 2,94%      |
| 2008 | € 8.939.583,97  | € 242.666,30                    | 2,71%      |
| 2009 | € 9.782.823,22  | € 237.300,54                    | 2,43%      |
| 2010 | € 10.070.342,14 | € 260.492,62                    | 2,59%      |
| 2011 | € 11.232.894,51 | € 194.461,92                    | 1,73%      |
| 2012 | € 12.669.872,13 | € 184.789,84                    | 1,46%      |
| 2013 | € 14.501.217,20 | € 183.472,22                    | 1,27%      |
| 2014 | € 15.184.366,18 | € 190.059,03                    | 1,25%      |
| 2015 | € 15.909.305,02 | € 210.559,22                    | 1,32%      |
| 2016 | € 16.443.486,83 | € 178.601,48                    | 1,09%      |
| 2017 | € 17.795.865,75 | € 167.959,18                    | 0,94%      |
| 2018 | € 18.164.939,36 | € 163.450,18                    | 0,90%      |



De verhouding huurachterstal zittende huurders/te betalen huur was eind 2018 historisch laag.

Besluit:

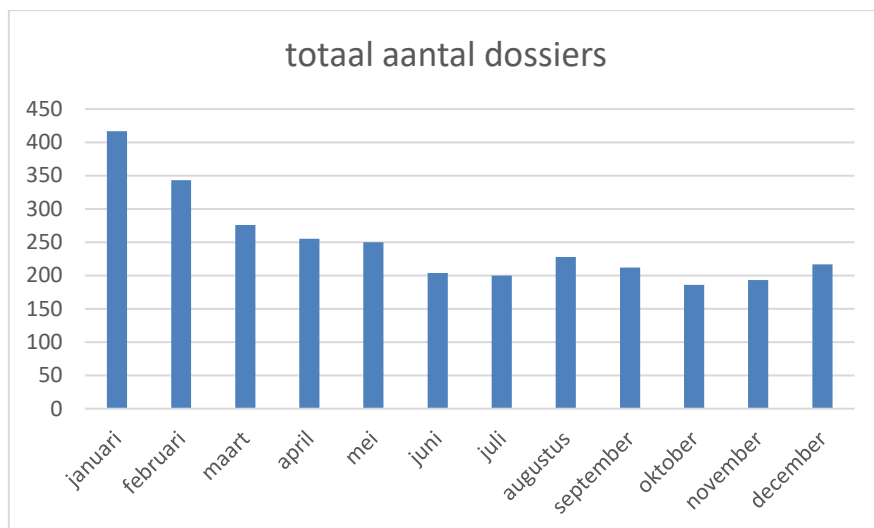
- De huurachterstal zittende huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gestegen naar € 111 699,67 tegenover € 107 507,52 (eind 2017). Dit is een nominale stijging van €-4.192,15 of 3,90%.
- De huurachterstal van de vertrokken huurders (exclusief collectieve schuldenregelingen) is gedaald naar € 136.395,72 tegenover € 140 772,76 (eind 2017). Dat is een nominale daling van € 4 377,04 of 3,11 %.
- De achterstal van de huurders (zittende en vertrokken huurders) die in collectieve schuldenregeling zijn, is gedaald naar € 255.715,39 tegenover € 287.911,72 (eind 2017). Dit betekent een daling van € 32 196,33 of 11,18% tegenover de stijging van 8,23% in 2017. Dit is de eerste daling sinds zes jaar. De daling heeft zowel betrekking op de zittende als de vertrokken huurders maar is het meest uitgesproken bij de zittende huurders.
- Het totaal aantal dossiers is gedaald van 604 in 2017 naar 513 in 2018. Dit is een daling van 91 dossiers of 15,07%

#### 6.2.7.6 ZITTEDE HUURDERS MET ACHTERSTAL – RESULTATEN VAN DE AANPAK IN 2018

Evolutie van het aantal dossier huurachterstal in de loop van 2018.

Vooraf: zoals elk jaar zijn er in januari en februari veel meer dossiers dan op het einde van het jaar omdat het steeds een tijd duurt voor de huurders de correcte huurprijs betalen.

| 2018      | totaal aantal dossiers |
|-----------|------------------------|
| januari   | 417                    |
| februari  | 343                    |
| maart     | 276                    |
| april     | 255                    |
| mei       | 250                    |
| juni      | 204                    |
| juli      | 200                    |
| augustus  | 228                    |
| september | 212                    |
| oktober   | 186                    |
| november  | 193                    |
| december  | 217                    |



Het aantal dossiers in huurachterstallen is met 27,91 % gedaald (nl. van 301 in december 2017 naar 217 in december 2018).

### 6.2.7.7 UITHUISZETTING

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

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

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

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

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

In 2018 waren er in totaal 19 uithuiszettingen waarvan 4 op basis van artikel 33 van het KSH en 15 door ontbinding van de overeenkomst door tussenkomst van de vrederechter. Tegenover 2017 betekent dit een daling met 12 uithuiszettingen of een daling van 39%.

Daarnaast zijn er 47 huurovereenkomsten beëindigd door ontbinding van rechtswege wegens overlijden van de huurder.

In 2018 waren er 4 huurovereenkomsten die door overlijden van de huurder zijn ontbonden en alwaar nog overblijvende huurders tijdelijk in de woning konden blijven wonen.

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

|  | gemeente |           |           |        | totaal |
|--|----------|-----------|-----------|--------|--------|
|  | ICHTEGEM | LANGEMARK | ROESELARE | STADEN |        |
| reden                                  |          |           |           |        | 0      |
| domiciliefraude                        |          | 1         |           | 1      | 3      |
| niet-betalen van de huur               |          |           |           |        | 0      |
| niet-onderhoud van de woning           |          |           |           |        | 0      |
| veroorzaken van leefbaarheidsproblemen |          |           |           |        | 0      |
| combinatie van bovenstaande            |          |           |           | 1      | 1      |

|                |  |  |          |          |          |          |
|----------------|--|--|----------|----------|----------|----------|
| andere redenen |  |  |          |          |          |          |
| <b>totaal</b>  |  |  | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>1</b> | <b>4</b> |

6.2.7.7.2 UITHUISZETTING DOOR ONTBINDING VAN DE HUUROVEREENKOMST DOOR DE VREDERECHTER

| Reden   | Gemeente  |          |          |           |              |           |           | TOTAAL   |           |
|---|-----------|----------|----------|-----------|--------------|-----------|-----------|----------|-----------|
|   | DIKSMUIDE | ICHTEGEM | IZEGEM   | LANGEMARK | LICHTERVELDE | POPERINGE | ROESELARE |          | STADEN    |
| domiciliefraude   |           |          |          | 1         |              |           |           |          | 1         |
| niet-betalen van de huur  | 2         | 1        |          |           |              | 1         | 6         | 1        | 11        |
| niet-onderhoud van de woning<br>veroorzaken van<br>leefbaarheidsproblemen |           |          |          |           | 1            |           |           | 1        | 2         |
| combinatie van bovenstaande   |           |          | 1        |           |              |           |           |          | 1         |
| andere reden  |           |          |          |           |              |           |           |          | 0         |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>2</b>  | <b>1</b> | <b>1</b> | <b>1</b>  | <b>1</b>     | <b>1</b>  | <b>6</b>  | <b>2</b> | <b>15</b> |

### 6.2.7.7.3 ONTBINDING VAN RECHTSWEGE

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

| Gemeente           | Aantal overlijdens |
|--------------------|--------------------|
| ARDOOIE            | 1                  |
| BESELARE           | 1                  |
| BEVEREN            | 2                  |
| BOEZINGE           | 2                  |
| DADIZELE           | 1                  |
| DIKSMUIDE          | 4                  |
| HANDZAME           | 1                  |
| ICHTEGEM           | 2                  |
| LANGEMARK          | 1                  |
| LEDEGEM            | 1                  |
| MERKEM             | 1                  |
| MEULEBEKE          | 2                  |
| OOSTNIEUWKERKE     | 1                  |
| POELKAPELLE        | 2                  |
| POPERINGE          | 9                  |
| ROESELARE          | 7                  |
| RUMBEKE            | 3                  |
| SINT-ELOOIS-WINKEL | 1                  |
| STADEN             | 2                  |
| TORHOUT            | 1                  |
| WATOU              | 1                  |
| ZONNEBEKE          | 1                  |
| <b>Totaal</b>      | <b>47</b>          |

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

In 2018 werden 4 huurovereenkomsten ontbonden, maar waren/zijn er overblijvende huurders die - door bijzondere sociale omstandigheden- tijdelijk in de woning bleven / blijven wonen.

### 6.2.7.8 SAMENWERKINGSVERBANDEN

Sinds 2008 en het inwerking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 zijn er samenwerkingsprotocollen afgesloten met de OCMW's van Ardoonie, Diksmuide, Hooglede, Ichtegem, Izegem, Kortemark, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Meulebeke, Moorslede, Oudenburg, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Zonnebeke.

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

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

- Kandidaat sociale huurders hun inschrijving bij de sociale huisvestingsactoren te behouden
- sociale huurders hun sociale woning te kunnen behouden.
- De financiële drempel voor het in huur nemen van een sociale woning te verlagen
- Kandidaat huurders en huurders kunnen rekenen op een pro-actieve dienst-en hulpverlening
- De welzijnsdiensten en social 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, het project "housing first", procedure debiteurenbeheer, leefbaarheid en communicatie rond huurprijsberekening komen in het protocol aan bod.

Dit protocol zal als basis gebruikt worden voor de protocollen met de andere OCMW's (sociale huizen en eventuele welzijnsactoren) binnen het werkgebied. Het is de bedoeling om dit in de loop van 2019 op te starten.

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

Op 1 januari van elk jaar wordt voor elke huurder de nieuwe huurprijs vastgesteld en dit op basis van de richtlijnen meegedeeld door de Vlaamse Minister.

Tussentijdse herzieningen van de huurprijs zijn mogelijk in de volgende gevallen:

Ingeval van overlijden van de huurder en als er geen overblijvende huurders meer zijn, vervalt automatisch de huur vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van overlijden.

Ingeval van pensionering van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont, wordt de huurprijs berekend op basis van het nieuw inkomen (= het pensioen) en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van kennisgeving.

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

Ingeval een persoon met een inkomen de woning verlaat of in de woning komt bijwonen, wordt de huurprijs herrekend en dit vanaf de eerste dag van de maand volgend op de datum van wijziging van het aantal bewoners/gezinswijziging. Vanaf 23 december 2013 is de wetgeving ook hier gewijzigd. Indien een kind geboren wordt binnen een gezin dan mag de gezinskorting pas vanaf 1 januari van het daarop volgende jaar toegepast worden.

Ingeval van daling van het inkomen van de huurder(s) of het gezinsinkomen met minstens 20% ten opzichte van het inkomen van het referentiejaar, wordt de huurprijs herzien vanaf de eerste dag van de maand volgend op de dag van kennisgeving aan de verhuurder. Het voortduren van deze toestand moet om de zes maanden (de wetgever voorziet een minimum periode van drie maanden) door de huurder bewezen worden. Bij gebrek daaraan wordt de huurprijs teruggebracht naar de vorige reële huurprijs..

In 2018 waren er 732 tussentijdse herzieningen, (tegenover 785 herzieningen in 2017) waarvan 108 verhogingen en 361 verlagingen van de huurprijs. Er waren 263 herzieningen waarvan de huurprijs onveranderd bleef. Dit is te wijten aan het feit dat de huurder reeds de minimum of maximumhuurprijs betaalt.

## 6.3 VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

---

Sociale verhuurders kunnen sociale huurwoningen (niet te verwarren met niet-residentiële ruimten) buiten het sociale huurstelsel verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of andere erkende organisaties. Deze instellingen mogen die woningen alleen huren om die te gebruiken voor welomschreven doeleinden. Daarnaast mogen sociale verhuurders ook woningen verhuren aan huisbewaarders en personen met een ondersteunende functie.

De huurprijs wordt berekend in functie van de doelgroep en doeleind. Soms geeft de marktwaarde de doorslag, soms wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder, soms geldt de overeengekomen huurprijs.

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

Overzicht van de lopende verhuringen buiten sociaal huurstelsel per 31 december 2018.



De vermelde huurprijzen zijn de basishuurprijzen (of de reële huurprijzen wanneer deze aangepast zijn aan de inkomsten van de huurders).

- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 41 woning verhuurd aan Mariënstede vzw tegen € 483,65 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 mei.
- Dadizele (Moorslede), Ter Klippe 37 woning verhuurd aan Mariënstede vzw tegen € 281,91 per maand, jaarlijks aanpasbaar op 1 januari aan het inkomen van de onderhuurder.
- Dadizele (Moorslede), Kapelleveld 89 bus 5 appartement verhuurd aan Mariënstede vzw b tegen € 266,88 per maand, jaarlijks aanpasbaar op 1 januari aan het inkomen van de onderhuurder.
- Gits, Vleterstraat 2.9 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 400,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.
- Gits, Vleterstraat 2.10 appartement verhuurd aan Dominiek Savio vzw aan € 325,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december.
- Hooglede, Rodenbachstraat 49 woning verhuurd aan OCMW Hooglede tegen € 345,14 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan gezondheidsindex en dit op 1 april.
- Ichtegem, Abdijstraat 1: woning verhuurd aan het OCMW Ichtegem tegen € 350,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Izegem (Emelgem), Prinsessestraat 15 bus 102 : appartement verhuurd aan ADO Icarus Vzw dienend als ADL Centrum aan € 600,60 per maand.
- Izegem (Emelgem), Prinsessestraat 15 bus 202 : appartement verhuurd aan ADO Icarus Vzw dienend als ADL Centrum samen met het appartement 102.
- Langemark, Eikenlaan 14 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 180,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 september. Deze verhuuring is beëindigd op 31/12/2018.
- Langemark, Wilgenlaan 19 : Woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 180,00 per maand. Dit is een verhuuring voor de periode 1 april 2018 tot en met 31 december 2018.
- Langemark, Wilgenlaan 21 : woning verhuurd aan het OCMW Langemark tegen € 295,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari.
- Lichtervelde, Cardijnlaan 18 : woning verhuurd aan het OCMW Lichtervelde tegen € 280,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 maart.
- Oudenburg, Narcissenstraat 7 : woning verhuurd aan vzw Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen tegen € 275,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 november. Dit is een nieuwe verhuuring sinds november 2018.
- Poperinge, Korenbloemweg 3, verhuurd aan het OCMW Poperinge als buurthuis aan € 180,00 per maand.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B1 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 211,00 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 296,70 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 1B3 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 253,50 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Poperinge, Gouverneur Vramboutplein 3B2 appartement verhuurd aan Beschut Wonen Ieper tegen € 441,97 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Roeselare, Grote Bassinstraat 13 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 180,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.
- Roeselare, Grote Bassinstraat 33 woning verhuurd aan het CAW Centraal Midden-West-Vlaanderen tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juni.
- Roeselare, Kapelleweg 2 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli. Deze verhuuring is gestopt op 31/10/2018.

- Roeselare, Kapelleweg 3 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli. Deze verhuring is beëindigd op 31/10/2018.
- Roeselare, Kapelleweg 21 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 160,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex dit op 1 juli. Deze verhuring is beëindigd op 31/10/2018.
- Roeselare, Sparstraat 46 woning verhuurd aan het OCMW Roeselare tegen € 215,30 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli.
- Staden, De Carninstraat 15 bus 1, verhuurd aan het OCMW Staden tegen € 350,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 januari. Dit is een nieuwe verhuring sinds januari 2018.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V002, appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 186,00 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 31V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 205,48 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V002 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 197,67 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Torhout, Camiel Meysmansstraat 33V005 appartement verhuurd aan het OCMW Torhout tegen € 270,17 per maand, jaarlijks op 1 januari aanpasbaar aan het inkomen van de onderhuurder.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 66 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 250,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 september.
- Zonnebeke, Boudewijnpark 73 woning verhuurd aan het OCMW Zonnebeke tegen € 210,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 mei.

## 6.4 HANDELSHUUR

---

- Roeselare, Rumbeksesteenweg 24A: niet residentiële ruimte op het gelijkvloers verhuurd aan VZW Rodenbachbolders tegen € 500,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 juli. Deze overeenkomst is gestart op 1/07/2013 voor een periode van 9 jaar.
- Roeselare, Noordstraat 218: kantoorruimte verhuurd aan BVBA Fish architecten tegen maandelijkse huurprijs van € 214,00, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 december. Deze overeenkomst is gestart op 01 december 2017 voor een periode van 9 jaar.
- Roeselare, Zuidstraat 32: winkelpand verhuurd aan Mw. Verbeke Jennifer tegen € 1.394,00 per maand, jaarlijks aanpasbaar aan de gezondheidsindex en dit op 1 september. Deze verhuring is mits minnelijke schikking vervroegd beëindigd op 31/03/2018.

## 6.5 ANDERE DAN SOCIALE VERHURING

---

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

- Roeselare, Berkenstraat 7: magazijn verhuurd aan Oekraïne Werkgroep voor € 54,17 per maand
- Roeselare, Klokke Roelandstraat 38 A B: gemeenschapsruimte in erfpacht aan Stad Roeselare voor € 1,00 per jaar.
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 4: gemeenschapsruimte verhuurd aan vzw Parochiale Werken voor € 533,00 per maand
- Roeselare, Marie – Louise De Meesterplein 3: gemeenschapsruimte verhuurd aan vzw Manna voor € 999,13 per maand
- Roeselare, Mandeldreef 68: erfpacht overeenkomst met OCMW Roeselare voor € 24,79 per jaar.
- Roeselare, Kattenstraat 217 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost

- Roeselare, Kapelleweg 1 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Kapelleweg 4 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Kapelleweg 22 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Kwarteldreef 23 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Kwarteldreef 25 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Roeselare, Kwarteldreef 27 : gratis gebruiksrecht door VZW Rauwkost
- Poperinge, Bellestraat 42: overeenkomst “bezetting ter bedde” tegen een vergoeding van € 232,83 per maand.

## 6.6 LEEGSTAND

### 6.6.1 VROEGER VERHUURDE WONINGEN/APPARTEMENTEN DIE OP 31 DECEMBER 2018 TIJDELIJK LEEGSTAAN

Eind 2018 stonden 42 eerder verhuurde woningen/appartementen leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Dit betreft 0,85 % van het totaal patrimonium en is uiteraard een momentopname. Dat is ten opzichte van 2017 (57) een sterke daling.

De verkorte opzegtermijn van één maand in de plaats van drie maanden ingeval van opname van de huurder in een woonzorgcentrum zorgt ervoor dat woningen langer leeg staan. Immers de verplichte administratieve procedure voor toewijs hypothekeert een snelle herverhuur.

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

- a) het niet bekend zijn van de eventuele erfgenamen. Het bekomen van het attest van erfopvolging vergt tijd.
- b) erfenissen die verworpen worden en waarbij De Mandel moet instaan voor de ontruiming. Ook hierdoor blijven de woningen langer leeg staan. Ingevolge een wetswijziging wordt in de gevallen van verworpen erfenissen een curator aangesteld.
- c) erfenissen die aanvaard worden onder voorbehoud van boedelbeschrijving. In die gevallen treedt een notaris op. De opmaak van de boedelinventaris kan lang duren.

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

### 6.6.2 HANDELSRUIMTES DIE OP 31 DECEMBER 2018 TIJDELIJK LEEGSTAAN

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

Eind 2018 werd de gemeenschapsruimte te Roeselare Rumbeeksesteenweg 30 nog niet opnieuw verhuurd. In afwachting van een nieuwe verhuring wordt deze ruimte gebruikt als opslagplaats. De huurovereenkomst van het winkelpand in Zuidstraat 32 in Roeselare gestart op 1 augustus 2017 werd vervroegd en der minne stopgezet op 31/03/2018. Eind 2018 was dit winkelpand nog niet opnieuw verhuurd.

In het nieuwbouwproject langs Zeger Maelfaitstraat in Rumbeke is de handelsruimte eind 2018, ondanks vele publiciteit, nog niet verhuurd.

## 6.6.3

## ONVERHUURBARE WONINGEN DIE OPENBAAR VERKOCHT WORDEN

| Gemeente  | Straat              | Te verkopen |
|-----------|---------------------|-------------|
| Beselare  | Holleboslaan 3      | Te verkopen |
| Beselare  | Oud-Strijderslaan 4 | Te verkopen |
| Boezinge  | Hoge Weide 4        | Te verkopen |
| Boezinge  | Hoge Weide 10       | Te verkopen |
| Diksmuide | Lange Veldstraat 92 | Te verkopen |
| Ichtegem  | Abdijstraat 20      | Te verkopen |
| Poperinge | Korenbloemweg 1     | Te verkopen |
| Roeselare | Havenstraat 8       | Te verkopen |
| Roeselare | Heropbouwstraat 62  | Te verkopen |
| Roeselare | Sparstraat 22       | Te verkopen |

Eind 2018 zijn er 10 onverhuurbare woningen waarvan de raad van bestuur besliste om deze openbaar te verkopen en waar de procedure voor openbare verkoop lopende is.

## 6.6.4

## ONVERHUURBARE WONINGEN TE SLOPEN EN TE HERBOUWEN

| Gemeente     | Straat (aantal)         | Soort leegstand                   |
|--------------|-------------------------|-----------------------------------|
| ARDOOIE      | Tulpenstraat (8)        | Herbouw - dossier in opmaak       |
| DIKSMUIDE    | Lange Veldstraat (12)   | Herbouw - dossier in opmaak       |
| DIKSMUIDE    | Schependomstraat (12)   | Herbouw - dossier in opmaak       |
| HOOGLEDE     | Kerelstraat (2)         | Herbouw - dossier in opmaak       |
| HOOGLEDE     | Klauwaertstraat (4)     | Herbouw - dossier in opmaak       |
| HOOGLEDE     | Knapenstraat (2)        | Herbouw - dossier in opmaak       |
| HOUTHULST    | Sint-Hubertusstraat (7) | Herbouw - dossier aanbesteed      |
| KOEKELARE    | Tuinwijk (1)            | Herbouw - dossier in opmaak       |
| HANDZAME     | Lindenlaan (9)          | Herbouw - dossier aanbesteed      |
| LANGEMARK    | Eikenlaan (3)           | Herbouw - dossier aanbesteed      |
| LANGEMARK    | Wilgenlaan (4)          | Herbouw - dossier aanbesteed      |
| LEDEGEM      | Oostlaan (4)            | Herbouw - dossier in opmaak       |
| LEDEGEM      | Cardijnlaan (4)         | Herbouw - dossier in opmaak       |
| MEULEBEKE    | Gezellelaan (2)         | Herbouw - dossier in opmaak       |
| POPERINGE    | Bloemenstraat (8)       | Herbouw - dossier aanbesteed      |
| POPERINGE    | Klaverweg (3)           | Herbouw - dossier aanbesteed      |
| POPERINGE    | Kruidenstraat (5)       | Herbouw - dossier in opmaak       |
| POPERINGE    | Wilgenweg (1)           | Herbouw - opgenomen in masterplan |
| POPERINGE    | Netelweg (11)           | Herbouw - dossier in opmaak       |
| ROESELARE    | Kappelleweg (4)         | Herbouw - dossier in opmaak       |
| ROESELARE    | Kwarteldreef (1)        | Herbouw - dossier in opmaak       |
| ROESELARE    | Schaaphofweg (4)        | Herbouw - dossier in opmaak       |
| ROESELARE    | Torteldreef (4)         | Herbouw - dossier in opmaak       |
| ROESELARE    | Grote Bassinstraat (18) | Herbouw - dossier in opmaak       |
| ROESELARE    | Kattenstraat (1)        | Herbouw - dossier in opmaak       |
| TORHOUT      | Sterstraat (7)          | Herbouw - dossier in opmaak       |
| TORHOUT      | Komeetstraat (4)        | Herbouw - dossier in opmaak       |
| OOSTVLETEREN | H. Deberghstraat (1)    | Herbouw - dossier in opmaak       |

Eind 2018 stonden er 146 woningen leeg die allemaal op de herbouwing staan.

Dit betreft 2,96 % van het totaal patrimonium tegenover 1,69% in 2017.

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

## 6.6.5

### VERDELING LEEGSTAND ONGEACHT DE SOORT PER DEELGEMEENTE

| Gemeente      | Aantal leegstand |
|---------------|------------------|
| Ardooië       | 9                |
| Beselare      | 5                |
| Boezinge      | 3                |
| Diksmuide     | 27               |
| Emelgem       | 1                |
| Handzame      | 9                |
| Hooglede      | 8                |
| Houthulst     | 7                |
| Ichtegem      | 1                |
| Klerken       | 1                |
| Koekelare     | 2                |
| Langemark     | 7                |
| Ledegem       | 8                |
| Lichtervelde  | 1                |
| Meulebeke     | 5                |
| Oostvleteren  | 1                |
| Pervijze      | 1                |
| Poelkapelle   | 4                |
| Poperinge     | 36               |
| Roeselare     | 46               |
| Rumbeke       | 4                |
| Staden        | 2                |
| Torhout       | 11               |
| Watou         | 2                |
| Zonnebeke     | 1                |
| <b>Totaal</b> | <b>203</b>       |

## 6.6.6

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

Poperinge – Burg. Mahieuplein – 1 appartement  
Roeselare – Spanjestraat 8 bus 2 - 1 appartement

## 6.7 PATRIMONIUM VOOR EIGEN GEBRUIK

---

Roeselare, Groenestraat 224: 1 kantoor en 1 opslagplaats

## 6.8 DIVERSE STATISTIEKEN

---

### 6.8.1

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

| Jaar | Aantal |
|------|--------|
| 2000 | 143    |
| 2001 | 140    |
| 2002 | 108    |
| 2003 | 109    |
| 2004 | 110    |
| 2005 | 120    |
| 2006 | 107    |

| Jaar | Aantal |
|------|--------|
| 2007 | 83     |
| 2008 | 93     |
| 2009 | 165    |
| 2010 | 129    |
| 2011 | 195    |
| 2012 | 222    |
| 2013 | 216    |
| 2014 | 173    |
| 2015 | 242    |
| 2016 | 300    |
| 2017 | 292    |
| 2018 | 229    |

Op een patrimonium van 4.933 woningen, waarvan 4.727 verhuurd, zijn er 229 woningen vrijgekomen. De rotatiegraad is gedaald van 6,24% in 2017 naar 4,64% in 2018

## 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 en rekening houdend met de absolute en optionele voorrangregels, met de rationele bezetting en het inschrijvingsnummer.

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

Een kandidaat huurder heeft minimaal vijftien kalenderdagen de tijd om te reageren op de aanbodbrief.

Vooraf aan de ondertekening van de huurovereenkomst, moet er nagegaan worden of de kandidaat huurders voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

De toelatingsvoorwaarden zijn identiek als de inschrijvingsvoorwaarden mits uitbreiding voor:

- Echtscheiding: bij de toewijzing wordt er vereist dat de echtscheiding bij vonnis uitgesproken is, tenzij er gegronde redenen zijn waarom de echtscheiding nog niet is uitgesproken of ingeleid of als er een vermoeden van afwezigheid als vermeld in artikel 112 Burgerlijk Wetboek is vastgesteld
  - Als de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden bij toewijzing wordt aan de kandidaat-huurder een woning, die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels.
- Toewijzen:
    - Inschrijvingsnummer
    - Rationele bezetting woning
    - Verhuurder moet rekening houden met de maximumhuurprijs die opgegeven is bij inschrijving.
    - Absolute voorrangregels volgens artikel 19 KSH
    - Optionele voorrangregels volgens artikel 20 KSH.
    - Eventuele lokale toewijzingsreglementen
    - Voorrang in kader van verplichte mutatie volgens artikel 37bis KSH
    - Versnelde toewijzing volgens artikel 24 KSH
  - Huurwaarborg:

Waarborgbedrag is verplicht 2 x de basishuurprijs met een te indexeren maximum van € 800. In 2018 bedroeg de maximum huurwaarborg € 967.

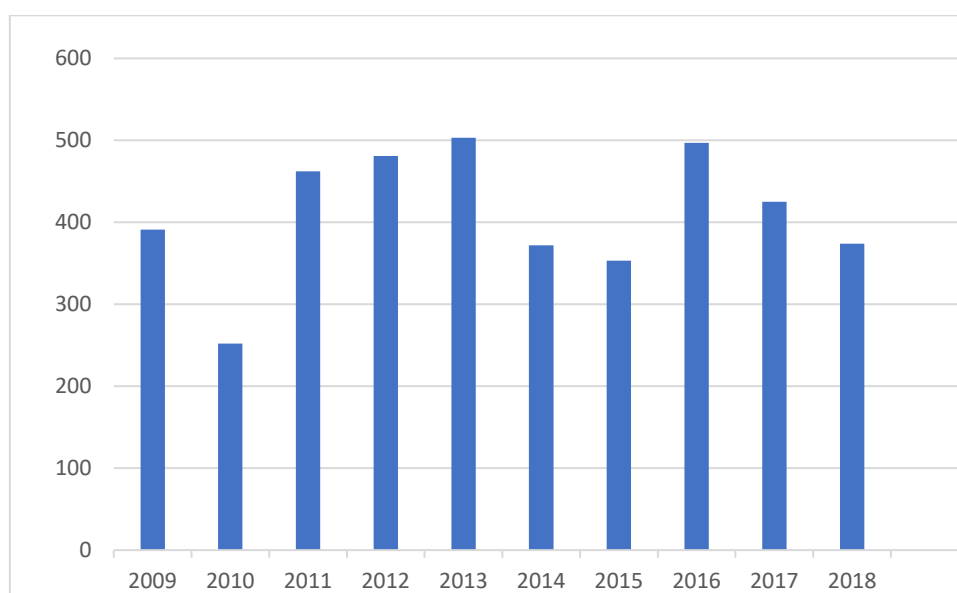
De huurder heeft het recht om de waarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt 18 maanden. Hiervoor wordt een éénmalige administratieve vergoeding van € 13 aangerekend.

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

| 2018               | jan       | feb       | maart     | april     | mei       | juni      | juli      | aug       | sept      | okt       | nov       | dec       | Totaal     |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Ardooie            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 1         | 1          |
| Beselare           |           | 2         | 7         | 1         | 1         | 1         |           |           | 2         |           |           |           | 14         |
| Beveren            | 1         | 1         | 3         | 1         |           |           |           |           |           |           |           | 1         | 7          |
| Boezinge           |           |           | 1         |           |           | 1         |           | 2         |           | 1         |           |           | 5          |
| Bovekerke          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Dadizele           | 1         | 2         | 1         | 1         |           | 1         | 5         | 1         | 3         | 1         | 1         | 1         | 18         |
| Diksmuide          | 1         |           | 2         | 1         | 2         | 2         | 1         |           | 1         | 3         | 4         | 3         | 20         |
| Emelgem            | 1         |           |           | 2         |           |           |           | 1         | 2         |           | 1         |           | 7          |
| Esen               |           |           |           |           |           |           |           | 1         |           |           |           |           | 1          |
| Gits               |           | 1         | 1         |           |           |           |           |           |           |           | 1         |           | 3          |
| Handzame           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Hooglede           |           | 1         |           | 1         | 1         | 1         | 1         |           |           | 1         | 1         |           | 7          |
| Houthulst          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 1         |           | 1          |
| Ichtegem           |           | 1         |           |           |           | 1         | 1         |           |           |           | 1         |           | 4          |
| Kachtem            |           |           | 1         |           |           |           |           |           |           |           | 1         |           | 2          |
| Keiem              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Klerken            |           |           |           |           |           | 1         |           |           |           |           |           |           | 1          |
| Koekelare          |           | 1         | 2         | 2         |           |           | 1         |           |           |           |           | 1         | 7          |
| Kortemark          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Langemark          |           | 1         |           | 2         | 1         |           |           |           |           | 1         |           |           | 5          |
| Ledegem            |           | 1         |           | 1         | 1         | 2         | 1         |           |           |           | 1         |           | 7          |
| Lichtervelde       | 2         | 2         | 1         |           | 1         | 2         | 2         | 1         | 1         |           | 1         |           | 13         |
| Merkem             |           |           |           |           |           | 1         |           |           |           |           |           |           | 1          |
| Meulebeke          | 1         | 1         | 3         | 1         | 4         |           | 2         |           | 1         |           |           |           | 13         |
| Moorslede          |           |           | 1         |           |           |           |           |           |           | 1         | 1         | 1         | 4          |
| Nieuwkapelle       |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Oekene             |           |           |           |           |           |           |           |           | 1         |           |           |           | 1          |
| Oostnieuwkerke     | 1         |           |           |           | 1         |           | 1         |           |           |           | 1         | 1         | 5          |
| Oostvleteren       |           |           | 1         |           | 2         |           |           |           |           |           |           |           | 3          |
| Oudenburg          |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Pervijze           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Poelkapelle        |           | 2         |           |           | 1         |           |           | 1         | 1         |           |           |           | 5          |
| Poperinge          | 14        |           | 4         |           | 5         | 4         | 3         |           | 2         | 2         | 13        | 3         | 50         |
| Roeselare          | 4         | 16        | 5         | 1         | 4         | 10        | 4         | 5         | 13        | 6         | 6         | 27        | 101        |
| Rollegem           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Rumbeke            | 1         | 3         | 1         | 3         |           | 3         |           |           | 2         |           | 1         | 2         | 16         |
| Sint-Eloois-Winkel |           |           |           | 1         |           |           |           | 1         | 1         |           |           |           | 3          |
| Staden             |           | 2         |           |           | 2         | 3         |           | 1         |           | 2         |           | 2         | 12         |
| Torhout            |           | 1         | 4         |           | 10        | 1         | 1         |           | 1         |           |           |           | 18         |
| Vladslo            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Vlamertinge        |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Vleteren           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Watou              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Werken             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Westrozebeke       | 1         | 2         |           |           |           |           |           |           | 1         |           |           |           | 4          |
| Westvleteren       |           |           |           |           |           |           | 1         |           | 1         |           |           |           | 2          |
| Woumen             |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| Zarren             | 1         |           | 1         |           |           |           |           |           | 1         |           |           |           | 3          |
| Zonnebeke          | 3         |           | 3         |           |           |           |           | 1         | 1         |           | 2         |           | 10         |
| Zuidschote         |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           | 0          |
| <b>Totaal</b>      | <b>32</b> | <b>40</b> | <b>42</b> | <b>18</b> | <b>36</b> | <b>34</b> | <b>24</b> | <b>15</b> | <b>35</b> | <b>18</b> | <b>37</b> | <b>43</b> | <b>374</b> |
| %                  | 8,6       | 10,7      | 11,2      | 4,8       | 9,6       | 9,1       | 6,4       | 4,0       | 9,4       | 4,8       | 9,9       | 11,5      |            |

In 2018 werden er 374 huurovereenkomsten ondertekend. Dat is een daling van 12 % tegenover 2017

### 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: | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Alleenstaande persoon   | 2022 | 2122 | 2177 | 2320 | 2379 | 2450 |
| 2 personen              | 1167 | 1165 | 1172 | 1252 | 1270 | 1246 |
| 3 personen              | 517  | 523  | 499  | 461  | 441  | 442  |
| 4 personen              | 280  | 288  | 296  | 288  | 282  | 290  |
| 5 personen              | 160  | 163  | 161  | 172  | 164  | 150  |
| 6 personen              | 58   | 49   | 57   | 58   | 63   | 66   |
| 7 personen              | 25   | 28   | 31   | 33   | 30   | 36   |
| 8 personen              | 14   | 12   | 10   | 8    | 12   | 9    |
| 9 personen en meer      | 7    | 7    | 4    | 6    | 4    | 4    |

52,21 % van de huurders is alleenstaand en 26,55% zijn een gezin met 2 personen.

Ruim 78% van de huurders betreft gezinnen met max. 2 personen.

Het aandeel van de alleenstaande huurders is de laatste jaren telkens in stijgende lijn.

Het aandeel van gezinnen met 2 personen is ten opzichte van 2017 en 2016 lichtjes gedaald.

Het aandeel van grote gezinnen (8 personen en meer) is in dalende lijn. Het aandeel grote gezinnen bedraagt slechts 0,28% van alle huurders.

### 6.8.3.2 BEZETTING VOLGENS GEZINSTYPE

| Gezinstype                 | 2013        | 2014        | 2015        | 2016        | 2017        | 2018        |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Alleenstaande              | 2022        | 2122        | 2177        | 2321        | 2379        | 2450        |
| 1 Volwassene + bijwoner(s) | 72          | 77          | 90          | 112         | 122         | 112         |
| Eenoudergezinnen           | 849         | 861         | 875         | 906         | 912         | 905         |
| Paar met kinderen          | 573         | 569         | 562         | 530         | 515         | 520         |
| Paar zonder kinderen       | 741         | 727         | 703         | 728         | 717         | 706         |
| <b>Totaal:</b>             | <b>4249</b> | <b>4356</b> | <b>4407</b> | <b>4597</b> | <b>4645</b> | <b>4693</b> |



52,22% van de huurders is alleenstaand en 19,28% betreft éénoudergezinnen. Het aandeel van de alleenstaande huurders stijgt de laatste 5 jaar gestaag. Het aantal éénoudergezinnen stagneert.

#### 6.8.4 HUURWAARBORGEN – GARANTSTELLING DOOR OCMW

Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat bij het ondertekenen van een nieuwe huurovereenkomst de huurder een waarborg dient te betalen. Sommige huurders zijn echter niet in staat om deze huurwaarborg te betalen. Daarom dienen zij dan ook het OCMW van hun gemeente aan te spreken dat zich kan garant stellen voor deze waarborg.

De OCMW-klant / sociale huurder zou dan via maandelijkse bedragen deze huurwaarborg bijeen sparen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst. Nadat dit bedrag bijeen gespaard is, zal het doorgestort worden aan cvba De Mandel en komt de schriftelijke garantstelling door het OCMW te vervallen. Vanaf de effectieve storting van de huurwaarborg brengt deze voor de huurder een intrest op. De intrest wordt jaarlijks gekapitaliseerd. De Mandel is verplicht om jaarlijks aan de huurder een overzicht te bezorgen van de waarborg verhoogd met de gekapitaliseerde intresten.

##### 6.8.4.1 GARANTSTELLING DOOR OCMW OP 31 DECEMBER 2018

In 2018 zijn er in totaal 75 nieuwe garantstellingen gesteld. Eind december waren er in totaal 1136 garantstellingen volledig volstort en waren er 179 openstaande garantstellingen.

#### **Afbetalingsplan voor huurwaarborgen:**

Sinds 1 maart 2014 voorziet het KBSH de mogelijkheid om de kandidaat-huurder toe te laten om de huurwaarborg af te lossen over maximaal 18 maanden.

Aan de regels is er ten opzichte van 2017 niks gewijzigd. In 2018 bedroeg de administratieve vergoeding € 13 (was € 12 in 2017).

In 2018 hebben 22 huurders (tegenover 26 in 2017) gebruik gemaakt van dit afbetalingsplan voor de huurwaarborg.

## 6.9 KANDIDAAT – HUURDERS

---

### 6.9.1 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Wie zich wil inschrijven in het register van kandidaat huurders moet voldoen aan een aantal voorwaarden. De inschrijvingsvoorwaarden zijn ten opzichte van 2017 niet gewijzigd.

In 2018 geldt het netto belastbaar inkomen van het jaar 2015.

De inkomensgrenzen in 2018 zijn:

- € 24 452 voor een alleenstaande zonder personen ten laste;
- € 26 500 voor een alleenstaande gehandicapte;
- € 36 676 en vermeerderd met € 2 050 per persoon ten laste voor anderen.

Ingevolge de verstrenging van de eigendomsvoorwaarden werden kandidaat huurders die op 1 maart 2017 een volle eigendom of een volledig vruchtgebruik hadden, aangeschreven. Er werd hen op gewezen dat de betreffende eigendom bij toewijs moest vervreemd zijn. Er werden in totaal 351 kandidaat huurders aangeschreven.

## 6.9.2 INSCHRIJVINGEN

Op 31 december 2018 waren er 5.564 unieke kandidaat-huurders ingeschreven. In de loop van 2018 noteerden we in totaal 1.585 inschrijvingen waarvan 1.429 nieuwe kandidaat huurders en 156 huurders die een mutatie aanvroegen. De mutatieaanvragen zijn tegenover 2017 gedaald met 42,31%. Qua aantal inschrijvingen is er tegenover 2017 een daling met 2,08%. (1.618 tegenover 1.585).

Het aantal inschrijvingen ligt lager dan het aantal aanvragen voor inschrijving. In 2018 werden er in totaal 2.149 aanvragen voor inschrijving ingediend; dat is een stijging met 2,72% tegenover 2017. Slechts 1.585 of 73,7% van de aanvragen gaf aanleiding tot inschrijving. Dit gaat dan vooral over personen die niet voldoen aan de voorwaarden en/of waarvan de aanvraag onvolledig is ofwel niet voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden. Het aantal aanvragen is de laatste jaren merkkelijk gestegen.

Sinds 2015 kan een kandidaat huurder via een gezamenlijk inschrijvingsformulier inschrijven voor zowel vzw Sociaal Verhuurkantoor regio Roeselare als voor SHM De Mandel. In 2018 ontving De Mandel 542 aanvragen via het SVK en stuurde SHM De Mandel 254 aanvragen aan SVK Regio Roeselare door.

### 6.9.2.1 TABEL INSCHRIJVING KANDIDAAT-HUURDERS 2018

|                   | Jan | Feb | Mrt | April | Mei | Juni | Juli | Aug | Sept | Okt | Nov | Dec |
|-------------------|-----|-----|-----|-------|-----|------|------|-----|------|-----|-----|-----|
| Ardoorie          | 16  | 14  | 10  | 14    | 13  | 13   | 15   | 7   | 12   | 13  | 15  | 9   |
| Beselare          | 12  | 3   | 2   | 9     | 10  | 3    | 3    | 6   | 2    | 3   | 6   | 6   |
| Beveren           | 31  | 36  | 31  | 26    | 22  | 31   | 25   | 25  | 21   | 27  | 32  | 26  |
| Bovekerke         | 5   | 5   | 7   | 7     | 7   | 6    | 7    | 6   | 7    | 3   | 9   | 7   |
| Boezinge          | 4   | 6   | 0   | 6     | 7   | 3    | 5    | 5   | 8    | 4   | 4   | 2   |
| Dadizele          | 9   | 7   | 4   | 11    | 15  | 5    | 10   | 10  | 7    | 7   | 8   | 7   |
| Diksmuide         | 16  | 16  | 16  | 11    | 17  | 13   | 16   | 17  | 16   | 18  | 19  | 12  |
| Emelgem           | 20  | 11  | 9   | 10    | 19  | 9    | 7    | 10  | 11   | 10  | 16  | 9   |
| Esen              | 8   | 10  | 10  | 6     | 8   | 6    | 9    | 8   | 10   | 7   | 6   | 4   |
| Gits              | 10  | 10  | 5   | 12    | 12  | 9    | 13   | 8   | 8    | 4   | 11  | 7   |
| Handzame          | 9   | 6   | 3   | 9     | 12  | 9    | 7    | 5   | 11   | 5   | 8   | 5   |
| Hooglede          | 13  | 13  | 8   | 20    | 18  | 12   | 14   | 10  | 10   | 9   | 15  | 10  |
| Houthulst         | 14  | 7   | 10  | 9     | 11  | 6    | 12   | 6   | 6    | 6   | 8   | 3   |
| Ichtegem          | 8   | 9   | 12  | 15    | 22  | 14   | 10   | 7   | 17   | 11  | 11  | 7   |
| Jonkershove       | 7   | 4   | 3   | 4     | 8   | 3    | 6    | 3   | 4    | 4   | 5   | 1   |
| Kachtem           | 16  | 8   | 7   | 11    | 17  | 6    | 8    | 5   | 12   | 8   | 14  | 7   |
| Keiem             | 6   | 6   | 9   | 5     | 8   | 4    | 8    | 6   | 8    | 4   | 3   | 3   |
| Klerken           | 7   | 6   | 4   | 5     | 7   | 3    | 7    | 4   | 4    | 7   | 5   | 1   |
| Koekelare         | 12  | 8   | 7   | 11    | 19  | 9    | 11   | 6   | 14   | 7   | 10  | 9   |
| Kortemark         | 10  | 9   | 7   | 13    | 16  | 13   | 11   | 6   | 14   | 10  | 14  | 6   |
| Langemark         | 9   | 13  | 5   | 8     | 10  | 7    | 11   | 4   | 8    | 3   | 8   | 7   |
| Ledegem           | 11  | 7   | 6   | 5     | 12  | 7    | 8    | 5   | 8    | 11  | 9   | 12  |
| Lichtervelde      | 19  | 15  | 15  | 20    | 24  | 28   | 16   | 10  | 17   | 16  | 22  | 13  |
| Merkem            | 6   | 5   | 5   | 3     | 7   | 3    | 5    | 6   | 4    | 6   | 4   | 3   |
| Meulebeke         | 12  | 11  | 6   | 11    | 11  | 5    | 6    | 6   | 14   | 5   | 8   | 7   |
| Moorslede         | 12  | 12  | 6   | 12    | 13  | 8    | 9    | 13  | 5    | 8   | 12  | 11  |
| Nieuwkapelle      | 5   | 4   | 6   | 5     | 7   | 4    | 3    | 4   | 4    | 5   | 2   | 0   |
| Oekene            | 15  | 17  | 22  | 15    | 18  | 15   | 13   | 15  | 12   | 12  | 14  | 16  |
| Oostnieuwkerke    | 8   | 8   | 5   | 6     | 9   | 4    | 9    | 5   | 6    | 5   | 7   | 6   |
| Oostvleteren      | 3   | 5   | 4   | 10    | 8   | 4    | 4    | 3   | 4    | 9   | 5   | 0   |
| Oudenburg         | 5   | 11  | 8   | 17    | 12  | 12   | 5    | 3   | 13   | 11  | 12  | 4   |
| Pervijze          | 4   | 5   | 5   | 5     | 8   | 4    | 7    | 5   | 7    | 5   | 4   | 1   |
| Poelkapelle       | 8   | 9   | 6   | 9     | 9   | 5    | 6    | 2   | 5    | 2   | 8   | 4   |
| Poperinge         | 9   | 14  | 14  | 12    | 20  | 10   | 15   | 2   | 16   | 11  | 20  | 17  |
| Roeselare         | 73  | 80  | 63  | 66    | 57  | 82   | 52   | 49  | 51   | 56  | 58  | 56  |
| Rollegem-Kapelle  | 11  | 7   | 3   | 4     | 9   | 8    | 5    | 4   | 5    | 10  | 7   | 7   |
| Rumbeke           | 43  | 44  | 38  | 35    | 29  | 41   | 33   | 27  | 25   | 30  | 38  | 32  |
| Sint-Elooiswinkel | 9   | 7   | 3   | 4     | 8   | 5    | 5    | 4   | 7    | 9   | 6   | 3   |
| Staden            | 15  | 14  | 10  | 14    | 12  | 10   | 16   | 11  | 8    | 8   | 11  | 7   |

|                              | Jan        | Feb        | Mrt        | April      | Mei        | Juni       | Juli       | Aug        | Sept       | Okt        | Nov        | Dec        |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Torhout                      | 19         | 28         | 20         | 33         | 33         | 32         | 19         | 10         | 22         | 26         | 24         | 23         |
| Vladslo                      | 6          | 7          | 5          | 6          | 8          | 4          | 8          | 7          | 5          | 4          | 3          | 3          |
| Vlamertinge                  | 3          | 8          | 7          | 6          | 9          | 4          | 7          | 2          | 7          | 3          | 8          | 5          |
| Watou                        | 1          | 4          | 5          | 5          | 7          | 3          | 4          | 1          | 4          | 3          | 5          | 3          |
| Werken                       | 6          | 5          | 2          | 8          | 9          | 6          | 4          | 2          | 10         | 6          | 6          | 0          |
| Westrozebeke                 | 7          | 5          | 5          | 5          | 8          | 5          | 6          | 5          | 4          | 3          | 9          | 4          |
| Westvleteren                 | 3          | 5          | 4          | 7          | 6          | 4          | 3          | 3          | 4          | 3          | 4          | 1          |
| Woumen                       | 7          | 9          | 7          | 5          | 6          | 5          | 7          | 8          | 7          | 9          | 3          | 4          |
| Zarren                       | 6          | 6          | 6          | 8          | 9          | 8          | 9          | 3          | 10         | 6          | 7          | 4          |
| Zonnebeke                    | 9          | 7          | 6          | 9          | 10         | 4          | 9          | 8          | 4          | 5          | 13         | 8          |
| <b>Totaal</b>                | <b>577</b> | <b>566</b> | <b>461</b> | <b>567</b> | <b>656</b> | <b>514</b> | <b>508</b> | <b>387</b> | <b>498</b> | <b>457</b> | <b>556</b> | <b>402</b> |
| <b>Totaal inschrijvingen</b> | <b>133</b> | <b>156</b> | <b>145</b> | <b>145</b> | <b>125</b> | <b>148</b> | <b>121</b> | <b>90</b>  | <b>135</b> | <b>140</b> | <b>126</b> | <b>121</b> |
| <b># mutaties</b>            | <b>14</b>  | <b>12</b>  | <b>13</b>  | <b>14</b>  | <b>9</b>   | <b>8</b>   | <b>8</b>   | <b>11</b>  | <b>16</b>  | <b>23</b>  | <b>9</b>   | <b>19</b>  |

In 2018 bedraagt het gemiddeld aantal inschrijvingen per maand 132, in 2017 waren dit er 135. Dit maakt dat er tegenover 2017 een daling is met 2,22%.

Aantal unieke kandidaat huurders per gemeente op 31 december 2018

| Gemeente              | Aantal |
|-----------------------|--------|
| Ardoioie              | 572    |
| Diksmuide             | 729    |
| Hooglede              | 658    |
| Houthulst             | 377    |
| Ichtegem              | 485    |
| Ieper                 | 288    |
| Izegem                | 575    |
| Koekelare             | 415    |
| Kortemark             | 568    |
| Langemark-Poelkapelle | 331    |
| Ledegem               | 394    |
| Lichtervelde          | 716    |
| Meulebeke             | 408    |
| Moorslede             | 445    |
| Oudenburg             | 377    |
| Poperinge             | 463    |
| Roeselare             | 2837   |
| Staden                | 588    |
| Torhout               | 1006   |
| Vleteren              | 165    |
| Zonnebeke             | 339    |

### 6.9.3 TOEWIJZING AAN KANDIDAAT-HUURDERS

Ondanks de lange wachtlijsten van kandidaat-huurders en de lange wachttijd, stellen we vast dat toewijzing van vrijgekomen bestaande woningen moeilijk verloopt.

Heel wat kandidaat-huurders laten gewoon na om te antwoorden op de toewijzingsbrief. Het is onduidelijk wat hiervoor de reden is.

Vooraf oudere woningen geraken moeilijker verhuurbaar. De kandidaat-huurders stellen heel wat eisen zowel naar wat betreft het comfort en technische kenmerken als naar wat betreft de oriëntatie van de aangeboden woning.

Deze vaststelling is niet nieuw. We merken dat vooral kandidaat huurders die reeds lange tijd ingeschreven zijn, niet of niet tijdig reageren op de toewijzingsbrief. Dat is veel minder voor recent ingeschreven kandidaat-huurders. Aangezien toewijzing gebeurt op basis van de inschrijvingsdatum, kan de toewijs van een woning lang duren.

### 6.9.4 TWEEJAARLIJKSE ACTUALISATIE

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen van, de wijzen van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister van kandidaat huurders moet het register van kandidaat huurders tweejaarlijks geactualiseerd worden. Dit gebeurt telkens in het oneven jaar.

In 2018 werd het register van kandidaat huurders niet geactualiseerd.

## 6.10 SOCIAAL WONEN ZUIGT GEEN ARMOEDE AAN, HET LOST HET OP

---

### Bron: Persbericht van 5 april 2018 van Bjorn Mallants, directeur VVH

Met nauwelijks 6% procent sociaal huuraanbod in Vlaanderen is een discussie over meer of minder sociaal wonen niet aan de orde – een verdubbeling of verdrievoudiging is nodig

Begin april riep een Brusselse schepen op om geen sociale huurwoningen meer te bouwen in Brussel. "Sociale woningen trekken armoede aan en dat is onhoudbaar", klonk het.

Het eigenlijk voorstel was natuurlijk meer genuanceerd. En het ging over Brussel, op vlak van sociaal wonen even verschillend als Nederland, het Verenigd Koninkrijk of Frankrijk. Sociaal wonen is namelijk reeds decennia een volledig Vlaamse bevoegdheid.

De dag nadien berichtten de kranten echter ook over de Vlaamse situatie, met de ronkende titel 'meer of minder sociale woningen?'. Gevoeld door de vaststelling 'Brussel staat niet alleen. Zowat elke Vlaamse gemeente worstelt met het spreiden van de armoededruk.' Dat dit laatste niets te maken heeft met 'meer of minder sociale woningen' en dat de stelling dat 'zowat elke Vlaamse gemeente hiermee worstelt' zeer sterk overtrokken is laten we maar zo. Wel wil de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) een aantal mythes die weer werden opgerakeld kaderen. Een ernstig debat voeren over een grondrecht - behoorlijk en betaalbaar wonen - is niet gebaat bij buikgevoel en gemeenplaatsen.

Aandeel sociale huur is laag en nood hoog

'Eigenlijk is een structurele verhoging van het aanbod aan sociale huurwoningen de enige conclusie die je kan trekken', zegt Björn Mallants, directeur van VVH. 'Met nauwelijks 6% van de woonmarkt is het aandeel sociale woningen in Vlaanderen zeer laag in vergelijking met de ons omringende landen. Nederland, Frankrijk, het Verenigd Koninkrijk en de Scandinavische landen hebben allemaal een aandeel sociale huur tussen de 15 en 20%, grotendeels voor een gelijkaardige doelgroep.'

Op hetzelfde moment is de nood zeer groot. Meer dan een op tien van de Vlamingen leeft in een gezin met een armoederisico volgens de laatste armoedebaarometer van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. De effectieve woonbehoefte is nog groter. Dit zijn gezinnen die niet voldoende middelen hebben om betaalbaar en behoorlijk te wonen. 'Die groep wordt volgens recent onderzoek van het Steunpunt Wonen geschat op ongeveer 250.000 gezinnen – dit dus naast de 150.000 gezinnen die al sociale woningen huren! Om het armoederisico in te dijken moet ons aanbod dus verdubbelen, om de effectieve woonbehoefte op te vangen moet het aanbod zelfs bijna verdrievoudigen,' aldus Mallants.

Het is dan ook echt niet het moment om te praten over 'een stop op sociale woningen'. De Vlaamse overheid investeert overigens – terecht – ook al vele jaren in een inhaalbeweging voor sociale woningbouw. Zowel in bijkomend aanbod als in de verbetering van het huidige aanbod. En dat is ook de enige juiste weg. De argumenten die aangehaald worden om 'een stop op sociale woningen' te verdedigen raken dan ook kant noch wal.

De mythe van het aanzuigeffect

Een veel gehoord argument is dat sociaal wonen armoede zou 'aanzuigen'. Dat (buur)gemeentes zelf te weinig doen en zo 'armoede' uitvoeren. Alvast het grote verschil tussen het beperkte aanbod enerzijds en gezinnen met een armoederisico anderzijds toont aan dat dit punt nog lang niet bereikt is. Minstens dubbel zoveel aanbod is nodig om de grootste nood gewoonweg te ledigen. Zelfs bijna drie keer het aanbod om de effectieve woonbehoefte – die strikt is afgebakend door de Vlaamse overheid zelf! – aan te pakken.

'De cijfers tonen dat ook scherp aan,' zegt Björn Mallants. 'We hebben de wachtlijsten van de vijf grootste steden in Vlaanderen even in detail bekeken, en dit specifiek voor de sociale

huisvestingsmaatschappijen (SHM) hoofdzakelijk actief in een van die steden. 85% van de kandidaat-huurders van die SHM's woont effectief in de stad. Hoofdzakelijk de eigen woonbehoeftige inwoners worden dus bediend. De wachttijd duurt ook enkele jaren, dus het gaat hier echt niet over gezinnen die verhuizen in functie van het aanbod.'

En nog meer. De lokale binding zorgt ervoor dat bijna overal in Vlaanderen voorrang gegeven wordt aan eigen inwoners. 'Dit is minimaal drie jaar in de gemeente gewoond hebben', verduidelijkt Mallants. 'Dus dat 'aanzuigefect' is toch zeer relatief. Gezinnen die zouden verhuizen in functie van het aanbod sociale woningen hebben eigenlijk de eerste drie jaar geen kans op een sociale woning.'

Dat illustreren de cijfers ook. 'Als morgen alle sociale woningen van die vijf SHM's opnieuw verhuurd zouden worden – wat natuurlijk niet gebeurt – dan wordt 92% toegewezen aan eigen inwoners. Reken dat normaal ongeveer 10% van het patrimonium vrijkomt, dan is het duidelijk dat verhuizen in functie van het aanbod omwille van de lokale binding geen zin heeft.'

### Sociaal wonen lost armoede op

Sociaal wonen in Vlaanderen heeft een zeer groot effect op het armoederisico van gezinnen. Onderzoek schatte in dat dit risico na de toewijzing van een sociale woning daalde met maar liefst 40%!

'In totaal financiert onze sector zo meer dan 550 miljoen aan sociale correcties in de huurprijs per jaar. Dat dit een enorm verschil maakt is evident, ongeveer 300 euro korting voor elke huurder per maand gemiddeld,' zegt de directeur van VVH. 'En dit voor een behoorlijke woning die is aangepast aan de gezinssituatie.'

Voor De Mandel gaat dit om een bedrag van 14.018.763,57 euro aan correcties/kortingen op de huurprijs voor het jaar 2018.

Daarenboven is sociaal wonen in Vlaanderen zeer effectief en efficiënt. Het systeem is zeer doelgericht, meer dan 80% van de huurders behoren tot de laagste twee inkomensgroepen. Dat is na Noorwegen het beste op vlak van effectiviteit in de OESO. Daarnaast werkt het systeem ook zeer efficiënt. De laagste inkomens krijgen de grootste tegemoetkoming in de huurprijs.

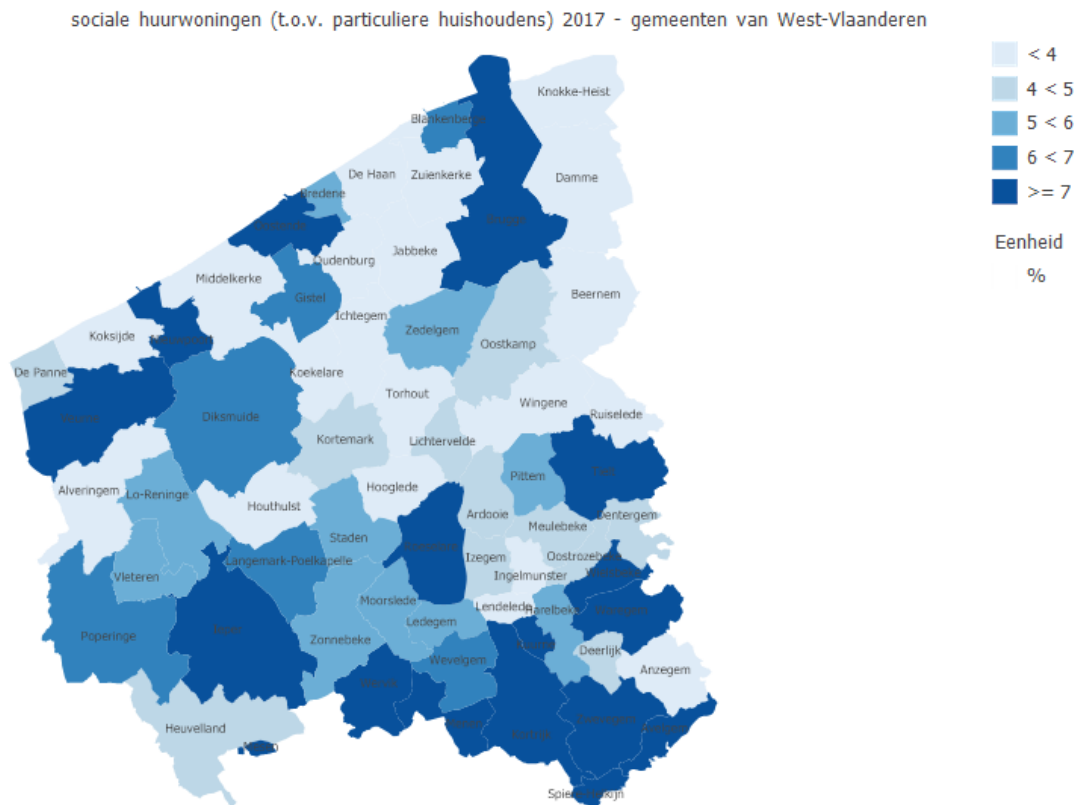
### Spreiding is belangrijk

Het is duidelijk dat het sociaal woonmodel in Vlaanderen een heel groot verschil maakt, en dat extra aanbod nodig blijft. Goede spreiding is natuurlijk ook belangrijk. Daar wordt via de lokale sociale objectieven ook aan gewerkt. Ook in het veld zien we meer en meer een evolutie naar inbreidingsprojecten in kernen. VVH heeft hier twee jaar geleden een prijs voor uitgereikt.

'Er bestond een systeem dat in elke ontwikkeling een aandeel sociale woningen oplegde. Dat was natuurlijk ideaal voor de spreiding. Die maatregel is omwille van een technische kwestie vernietigd. We vragen dan ook met aandrang dat dit bekeken wordt bij de opmaak van het volgende regeerakkoord,' zegt Björn Mallants.

'Maar in ieder geval zijn we er van overtuigd dat meer sociale woningen nodig zijn. Dat zuigt geen armoede aan, dat lost armoede op,' zo besluit de directeur van VVH.

## Spreiding sociale huisvesting binnen West-Vlaanderen



Bron: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen | provincies.incijfers.be

Voor wat betreft het werkgebied "huur" (21 gemeentes) van De Mandel geeft dit volgende resultaten (van hoog naar laag gerangschikt):

Ieper: 8,2%  
 Roeselare: 7,4%  
 Langemark- Poelkapelle: 6,9 %  
 Diksmuide: 6,3%  
 Poperinge: 6%  
 Vleteren: 5,5 %  
 Zonnebeke: 5,4%  
 Ledegem: 5,4%  
 Staden: 5,4%  
 Moorslede: 5,0%  
 Izegem: 4,9%  
 Ardoois: 4,7%  
 Meulebeke: 4,5%  
 Kortemark: 4,2%  
 Lichtervelde: 4,1%  
 Hooglede: 3,4%  
 Houthulst: 3,2%  
 Ichtegem: 3,2%  
 Oudenburg: 2,8%  
 Torhout: 2,7 %  
 Koekelare: 2,0 %





# SOCIALE ZAKEN





## 7 SOCIALE ZAKEN

### 7.1 DIENST TWEEZIJDIG WORDT DIENST SOCIALE ZAKEN

In september besliste de raad van bestuur om de naam 'Tweezijdig' te wijzigen. De naam 'Tweezijdig' dekt niet meer helemaal de lading van de taken die opgenomen worden door deze dienst. Bovendien gebruikt Samenlevingsopbouw deze naam nog steeds om trajecten rond huurdersparticipatie op te starten in andere sociale huisvestingsmaatschappijen. De dienst Tweezijdig is al meer dan 10 jaar een volwaardige dienst binnen De Mandel en niet alleen maar een voortvloeisel uit een samenwerkingsverband met Samenlevingsopbouw. Doorheen de jaren is het takenpakket van deze dienst uitgebreid, waardoor de dienst Tweezijdig niet meer enkel participatieprojecten trekt. De raad van bestuur besliste om de dienst 'Tweezijdig' om te dopen tot dienst 'Sociale Zaken'. Deze benaming geeft een beter beeld weer van wat er door deze dienst zoal opgenomen wordt.

### 7.2 UITBREIDING DIENST SOCIALE ZAKEN

Sinds 2009 staat Hanne Mistiaen binnen deze dienst in voor het opvolgen van klachten, het organiseren van de huurdersadviesraad, de communicatie met huurders en met de meldpunten. Het takenpakket van de dienst blijft aangroeien, o.a. door het toenemend aantal sociale klachten die opvolging behoeven en het toenemend aantal appartementsgebouwen waar we nog meer willen inzetten op communicatie en participatie om het samenleven in de gebouwen zo aangenaam mogelijk te maken. Begin januari versterkte Femke Samyn de dienst Sociale Zaken.

Het is niet evident om uit te drukken in cijfers wat de winst is van een extra inzet in behandelen van sociale klachten, huurdersparticipatie, ... De dienstverlening zit hem dikwijls in de kleinere zaken die niet te meten zijn. De huurdersadviesraad vraagt jaar na jaar opnieuw om extra in te zetten op aanwezigheid in wijken, meer huisbezoeken te organiseren, ...

Door uitbreiding van de dienst bleek het mogelijk om bij opvolging van klachten 451 huisbezoeken te verrichten in 2018, dit t.o.v. 251 huisbezoeken in 2017. Hierbij werden 796 sociale klachten behandeld in 2018, dit tegenover 675 in 2017. Bij behandeling van de klachten werden huurders op hun plichten gewezen per brief – 588 brieven werden verstuurd in 2018, dit t.o.v. 389 in 2017.

Door de uitbreiding van de dienst met een extra medewerker streven we naar een nog betere communicatie en interactie met de huurders en de preventie van de escalatie van de klachten. In 2018 was het mogelijk om klachten beter op te volgen, meer huisbezoeken te verrichten, meer bevragingen af te nemen, meer informatievergaderingen te organiseren en in te zetten op preventieve rondgangen en gesprekken.

In 2019 reikt onze ambitie nog verder. Naast het behandelen van de sociale klachten willen we nog verder inzetten op het betrekken van huurders in het beleid van De Mandel. Vanuit de dienst Sociale zaken willen we samen met Samenlevingsopbouw een ambitieus en vernieuwend participatieproject trekken met als doel om

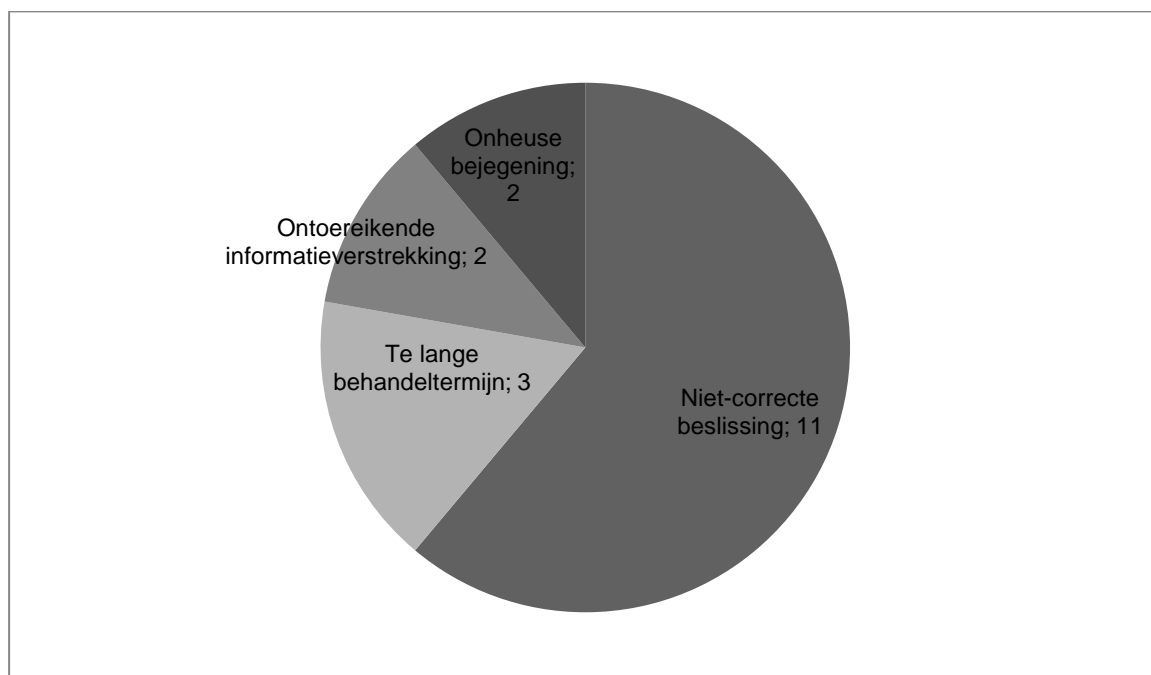
- de relatie tussen de huurders en De Mandel te verbeteren,
- de sociale cohesie in buurten te verhogen,
  - door positieve momenten in buurten te creëren,
  - waarbij ook lokale actoren actief betrokken worden,
- bestaande vormen van participatie binnen De Mandel te verbeteren,
- de lokale besturen hierbij te betrekken en mogelijks gebruik maken van lokale initiatieven,
- huidige initiatieven van De Mandel nog meer in de kijker te zetten.

## 7.3 KLACHTENBEHANDELING

### 7.3.1 KLACHTEN OVER DE MANDEL (BEHANDELD CONFORM HET KLACHTENDECREET)

In 2018 werden 18 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 2017 behandelde De Mandel 20 klachten.

#### 7.3.1.1 AARD VAN DE KLACHTEN



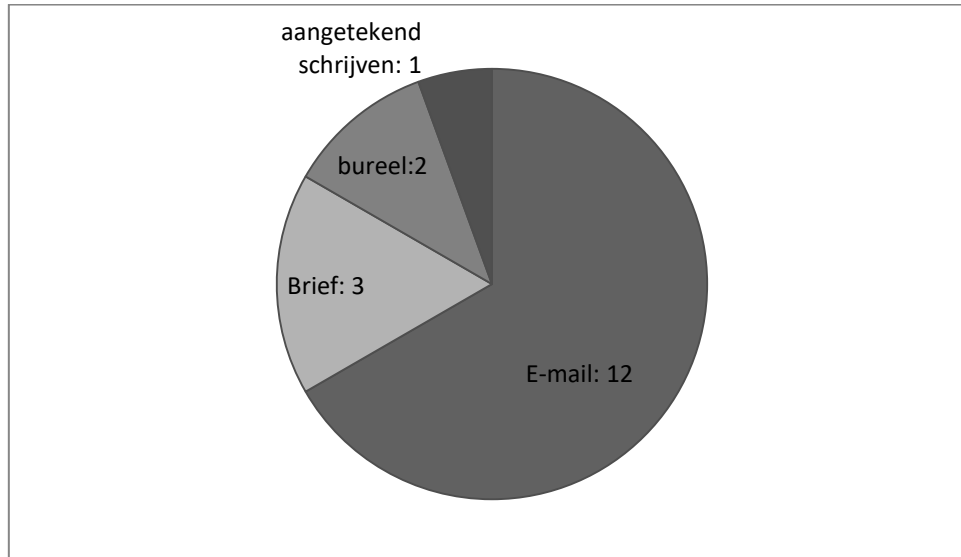
- **8** klachten komen van personen die op een appartementsgebouw wonen. Het is gekend dat een SHM meer inspanningen moet leveren om collectieve vragen van appartementsbewoners te kennen en deze ook te behandelen. Hierbij is het geen evidentie om appartementsbewoners duidelijke informatie te verschaffen op het juiste moment. Dikwijls handelt 1 klacht ook over verschillende componenten die te maken hebben met het wonen op een appartementsgebouw. Zo hekelen appartementsbewoners dat bepaalde burensregels eigen aan het appartement niet naleven (vb. slaan met deuren, deuren laten openstaan, loslopende honden, onderhoud autostandplaats, niet-aangegeven bijwoners, ...).  
Met 1 brief kaart een huurder (of een aantal huurders uit eenzelfde gebouw) verschillende aspecten van het verhuren aan die telkens een andere aanpak vergen.
  - Wat de klachten in de gemeenschappelijke delen betreft merken we dat bepaalde bewoners in alle anonimiteit de regels overtreden. Hierin trachten wij als sociale huisvestingsmaatschappij de huurders te sensibiliseren om gemeenschappelijke verantwoordelijkheden op te nemen in hun eigen belang.
  - Bepaalde klachten die teruggebracht kunnen worden naar 1 persoon worden door De Mandel persoonlijk behandeld. Er wordt getracht om tot concrete afspraken te komen met een bepaalde persoon. Persoonsgebonden kwesties worden omwille van privacyregels niet altijd teruggekoppeld naar de melders. Om hierin frustraties van de melder te vermijden lichten we het nodige toe, zodat duidelijk wordt voor de melder dat zijn klachten wel degelijk behandeld worden.
  - Daarnaast zijn er nog de technische klachten in de gemeenschappelijke delen. Het is niet altijd voorspelbaar dat een bepaalde herstelling langer op zich laat wachten dan voorzien; vb. omdat een wisselstuk de voorziene levertermijn niet haalt. Hierin probeert De Mandel

- te anticiperen door bewoners op de hoogte te brengen door meldingen in de gemeenschappelijke delen te hangen. Indien gekend dat een langere periode nodig zal zijn om tot herstelling te komen, zullen we alle bewoners persoonlijk informeren.
- Bij grotere herstellingen in een appartementsgebouw hebben bewoners schrik dat de kosten hoog zullen oplopen en dat deze doorgerekend zullen worden naar alle huurders. Grote herstellingskosten, die niet onder het onderhoud vallen, zijn ten laste van De Mandel. Ook hier gaat het er om melders duidelijk te informeren.
  - In één bepaald appartementsgebouw waren er vochtproblemen in de ondergrondse parkeerplaats. Gezien er plassen water stonden op verschillende autostandplaatsen kregen huurders de kans om hun autostandplaats op te zeggen. Zo kon een herverdeling gemaakt worden, zodat bewoners die wel een autostandplaats nodig hadden een droge autostandplaats konden huren.
  - Bij afrekening van de huurlasten hebben bewoners vaak wat vragen. Om klachten te vermijden krijgen appartementsbewoners een detail van de doorgerekende kosten. Zo zien bewoners ook een detail van de poetskost. Bij afrekening van de huurlasten van 2017 meenden enkele appartementsbewoners dat er lange tijd niet gepoetst werd in hun appartementsgebouw. Vanuit De Mandel namen we onmiddellijk contact op met de syndicus en de poetsfirma. Gezien de klachten handelden over een prestatie van bijna een jaar geleden, was het moeilijk om tot een compromis te komen. De poetsfirma bleef namelijk bij het standpunt dat er wel gepoetst werd, bovendien waren facturen reeds goedgekeurd door de syndicus. Uiteindelijk crediteerde de poetsfirma een aantal uren, maar bewoners bleven ontgoocheld over de uitkomst. Om dergelijke klachten in de toekomst te vermijden bevestigt de poetsfirma de aanwezigheid door een lijst af te tekenen in de gemeenschappelijke delen, zodat bewoners de prestaties mee kunnen opvolgen.
- De Mandel verhuurt nog een aantal verouderde woningen. Opdat alle woningen zouden voldoen aan de huidige comfortnormen heeft De Mandel een uitgebreide renovatie- en herbouwplanning opgemaakt. Bij uitvoering van deze planning bereikten 4 klachten ons.
    - a. Een belangrijk aspect binnen de renovatieplanning is het voorzien van nieuw schrijnwerk en een nieuwe CV-ketel. Deze renovatiewerken betekenen een comfortverbetering voor onze huurders zonder dat de huurprijs aangepast wordt. In de winter kregen we 2 klachten van bewoners dat het te koud was om schrijnwerk en CV-ketel te vervangen. Wij kunnen onze uitgebreide planning echter niet aanpassen aan de seizoenen. Wij zijn ons ervan bewust dat renovatiewerken hinder met zich meebrengen. De aannemer houdt zich eraan om de overlast tijdens de werken zoveel mogelijk te beperken door woning per woning af te werken. Echter een nieuwe CV-ketel plaatsen is niet mogelijk zonder de verwarming uit te schakelen. Om deze reden lichten wij bewoners ruim vooraf in over de werken die zullen plaatsvinden, zodat ze kunnen zoeken naar een gepaste oplossing op de dag van de werken. Indien er een hulpvraag komt van de huurders zoeken wij mee naar een gepaste oplossing.
    - b. Gezien de renovatie- en herbouwplanning erg uitgebreid is, werkt De Mandel dikwijls in fases. Het kan zijn dat een bepaald deel van een wijk een renovatie ondergaat en een ander deel niet. Bij vervanging van schrijnwerk kreeg een huurder in 2010 geen geautomatiseerde rolluiken. Verder in de wijk was dit wel voorzien in de huidige aanbesteding. Wij hebben huurder uitgelegd dat hij al 8 jaar langer kon genieten van de comfortverbetering en dat het niet mogelijk is om vandaag elektrische bediening van de rolluiken te voorzien op kosten van De Mandel.
    - c. Bij vervangingsbouw moeten onze huurders verhuizen. Opdat dit op een klantvriendelijke manier zou verlopen trad in maart 2018 het verhuisbegeleidingsplan in werking. Hierin werd opgenomen dat kosten voor het reinigen van de regenwaterput, rioolleidingen en het vegen van de schouw ten laste genomen zou worden door De Mandel. Een bepaalde huurder werd verkeerdelijk gevraagd om de attesten voor te leggen als bewijs dat schouw geveegd werd. Dit werd meteen rechtgezet.
  - 2 klachten handelen over technische herstellingen die te lang op zich laten wachten. In beide gevallen ging het om een vochtprobleem. Bij één huurder werd de oorzaak snel gevonden en kon het defect aan de boiler hersteld worden. Bij een andere huurder was het mogelijk om het lek te verminderen, maar moest langer gezocht worden naar de oorzaak van het vochtprobleem. Bij dergelijke klachten houden we huurder op de hoogte van de evaluatie van onze techniekers. Hierbij blijkt een goede communicatie met de huurder de belangrijkste factor.
  - Een uittrekkende plaatsbeschrijving kan wel eens tot discussies leiden tussen de vertrekkende huurder en De Mandel. Hierbij proberen we steeds tot een objectief verslag te komen, zodat er zo

weinig mogelijk voor interpretatie vatbaar is. Gezien De Mandel jaarlijks een 400-tal tegensprekelijke plaatsbeschrijvingen uitvoert, kunnen we stellen dat het aantal klachten beperkt is. Eén vertrokken huurder trok naar een bestuurder met de klacht dat de kosten n.a.v. de plaatsbeschrijving erg hoog opliepen. Uiteindelijk stelde De Mandel samen met de ex-huurder een haalbaar afbetalingsplan op.

- Een OCMW verwierp een factuur ten laste van een huurder, waarop stond dat het toilet vervangen was door een aannemer aangesteld door De Mandel. Bij behandelen van de klacht bleek dat huurder zelf een aannemer aangesteld had om het toilet te vernieuwen. Onze aannemer had tegelijkertijd een opdracht gekregen van De Mandel. De aannemer ging ter plaatse en stelde inderdaad vast dat het toilet reeds vervangen was en voerde de werken niet uit. Echter door een administratieve fout stuurde de aannemer toch een factuur naar De Mandel. Gezien huurder samen met het OCMW het nodige loopwerk had gedaan om te bewijzen dat het toilet niet vervangen werd door onze aannemer werden de verplaatsingskosten door de aannemer niet meer aangerekend en hebben wij ons verontschuldigd voor de miscommunicatie.
- Een vertrokken huurster stelt vast dat zij enkele maanden na de uittredende plaatsbeschrijving nog geen afrekening ontvangen heeft van de huurwoning. Door overschakeling naar een nieuwe database hadden we problemen met het verwerken van de gegevens, waardoor er tijdelijk geen mogelijkheid was om correcte afrekeningen te maken. Huurster stapte om deze reden naar de vrederechter met vraag tot minnelijke schikking. Wij verhoogden de druk bij onze IT-partner door hem in gebreke te stellen. Uiteindelijk was het mogelijk om tussenkomst van vrederechter te vermijden en kon de afrekening verstuurd worden.
- Tot slot meldde een huurder meermaals dat de grond van zijn tuin vervuild is. Hij argumenteerde dit met zijn eigen vaststelling dat er veel onkruid door zijn gras groeide. Uiteindelijk dienden we officieel mee te delen aan huurder dat er geen enkele aanwijzing was dat de grond van zijn tuin vervuild zou zijn en dat we de kosten voor een bodemonderzoek dan ook niet ten laste zouden nemen.

### 7.3.1.2 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



### 7.3.2 SOCIALE KLACHTEN (BURENRUZIES, LEEFBAARHEID, ...)

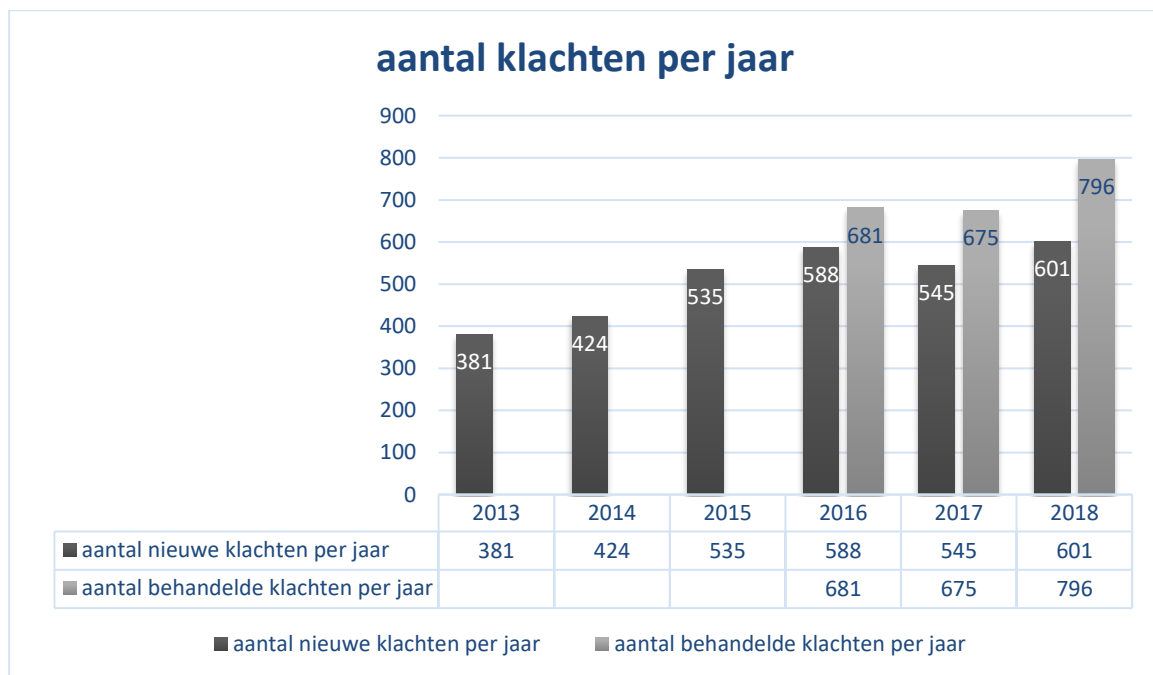
Regelmatig melden huurders klachten over burenruzies - hinder van de burens in allerlei vormen. Deze klachten worden geregistreerd en behandeld door de dienst Sociale Zaken. Na evaluatie wordt de klacht al of niet opgevolgd. In eerste instantie dient de klager zelf een inspanning gedaan te hebben om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

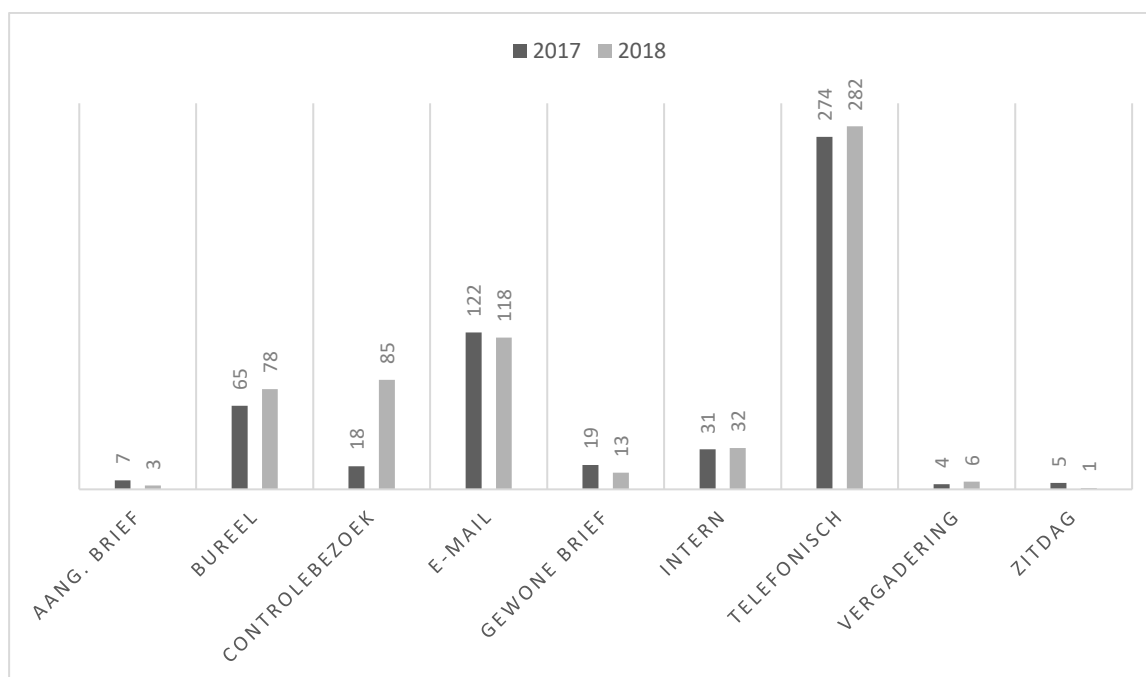
De samenwerkingsovereenkomsten met CAW-Centraal-West-Vlaanderen en CAW-Noord-West-Vlaanderen sinds januari 2013, werden ook in 2018 verdergezet. De samenwerking is er gekomen naar aanleiding van extra middelen die Minister Vandeurzen voorzien heeft om het aanbod van preventieve woonbegeleiding door de CAW's verder uit te breiden. Met de CAW-woonbegeleiding wil men uithuiszetting van sociale huurders voorkomen die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen. Sinds 2013 kan De Mandel CAW-woonbegeleiding opleggen. Weigert de huurder de woonbegeleiding, dan wordt de uithuiszettingsprocedure onmiddellijk opgestart. De woonbegeleiding is aanklappend en richt zich tot de aspecten die met het behoud van de woonst te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is naar aard, tijdstip, duur, intensiteit, ... aangepast aan de noden en de mogelijkheden van de huurder. Door de intensieve CAW-woonbegeleiding kan gewerkt worden aan de oorzaken van de problemen en kan er heel vaak een uithuiszetting vermeden worden. Echter de laatste jaren wordt De Mandel geconfronteerd met wachtlijsten bij CAW Centraal-West-Vlaanderen, wat de stap naar uithuiszetting op zijn beurt onvermijdelijk in de hand werkt. Bij de aangemelde dossiers ikv preventie uithuiszetting is een snelle opstart van een dossier noodzakelijk om een uithuiszetting te vermijden. De Mandel trok aan de alarmbel en kaartte de lange wachtlijsten aan bij CAW Centraal-West-Vlaanderen.

In 2018 werden 601 nieuwe klachten geregistreerd. Dit is het hoogst aantal geregistreerde klachten ooit. Hier bovenop werden nog 195 klachten uit 2017 verder opgevolgd in 2018. In totaal werden dus **796** klachten behandeld in 2018. Dit is duidelijk hoger dan het aantal behandelde klachten in 2017 – 675 klachten en in 2016 – 681 behandelde klachten. 345 van deze behandelde klachten speelt zich af in een appartementsgebouw, dit ten opzichte van 291 in 2017. Door uitbreiding van de dienst bleek het mogelijk om klachten grondiger op te volgen:

- 451 huisbezoeken in 2018, t.o.v. 251 huisbezoeken in 2017.
- 588 brieven in 2018, dit t.o.v. 389 brieven in 2017.



### 7.3.2.1 MELDING VAN KLACHTEN VOLGENS WIJZE VAN CONTACTNAME



Uit bovenstaande tabel blijkt dat er meer klachten opgevolgd werden door een bezoek ter plaatse. Er is een stijging van 18 naar 85. Door de uitbreiding van de dienst Sociale Zaken was het mogelijk om sneller ter plaatse te gaan. Door (al dan niet preventief) ter plaatse te gaan werden zaken opgemerkt die om opvolging vroegen.

### 7.3.2.2 MELDINGEN HUURFRAUDE

Van de 601 geregistreerde klachten handelen 75 klachten over huurfraude. In 9 gevallen ging het niet louter om huurfraude, maar was er tevens sprake van burenhinder. Om deze meldingen van huurfraude te behandelen, beschikt De Mandel nog steeds over weinig middelen om op een rechtsgeldige manier huurfraude vast te stellen. Hier proberen we vaak samen te werken met wijkagenten die niet-bewoning wel officieel kunnen vaststellen. Op basis van meterstanden is het eventueel ook mogelijk om niet-verbruik te bewijzen. Hiervoor werkt De Mandel samen met het Agentschap Wonen, Afdeling Toezicht, om verbruiken op te vragen. Dossiers over onwettige bijwoners zijn nog moeilijker te behandelen. Bij meldingen plant de dienst Verhuring een gesprek met huurder, zodat de situatie rechtgezet kan worden. Een goed gesprek met de hoofdhuurder leidt vaak tot een rechtzetting van het dossier. Bij een afwijking van de gezinssamenstelling moeten we echter niet steeds uitgaan van kwade trouw van de huurder. Pas als de gegevens in het bevolkingsregister zijn aangepast, kan De Mandel de huurprijs wijzigen of andere maatregelen nemen.

### 7.3.2.3 MELDINGEN OVER HINDER

Een aantal klachten handelt over een combinatie van hinderlijkheden. Het gaat hier steeds over één of andere vorm van burenhinder of slecht onderhoud van de woning. De hieronder weergegeven percentages worden vergeleken met het totaal aantal sociale klachten (535), waar dus geen sprake is van huurfraude.

| Soort hinder      | Aantal | Percentages |
|-------------------|--------|-------------|
| Lawaai            | 144    | 26,9%       |
| Geweld/bedreiging | 22     | 4,1%        |
| Pesterijen        | 78     | 14,6%       |
| Schade            | 38     | 7,1%        |
| Reuk + vuilnis    | 253    | 47,3%       |

### 7.3.3

### DOORVERWIJZINGEN NAAR CAW IKV PREVENTIE UITHUISZETTING

In 2018 werden 20 nieuwe dossiers doorverwezen naar CAW of naar Welzijnshuis Roeselare. Telkens ging het om dossiers waar er sprake was van overdreven burenhinder of slecht onderhoud van de woning. Om uithuiszettingen te vermijden meldt De Mandel de laatste jaren meer dossiers aan bij het CAW.

|                        | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|
| aanmeldingen           | 20   | 17   | 15   | 13   | 13   | 21   |
| CAW CWVL               | 17   | 16   | 15   | 12   | 11   | 20   |
| CAW NWVL               | 1    | 1    | 0    | 1    | 2    | 1    |
| Welzijnshuis Roeselare | 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 kan er bijgevolg een uithuiszetting vermeden worden. Echter door de toename van aanmeldingen bij CAW Centraal-West-Vlaanderen wordt De Mandel geconfronteerd met wachtlijsten, wat de stap naar uithuiszetting op zijn beurt onvermijdelijk in de hand werkt. Bij de aangemelde dossiers ikv preventie uithuiszetting is een snelle opstart van een dossier noodzakelijk om een uithuiszetting te vermijden. In één van de dossiers was de situatie onhoudbaar geworden, waardoor de uithuiszettingsprocedure opgestart werd, nog voordat het CAW kon langsgaan, het dossier was al 2,5 maanden eerder aangemeld bij het CAW. Om lange wachtlijsten te vermijden ging De Mandel op zoek naar alternatieven. Zo is het sinds september 2018 mogelijk om Roeselaarse dossiers door te verwijzen naar het Welzijnshuis als De Mandel geconfronteerd wordt met wachtlijsten bij CAW Centraal-West-Vlaanderen. In 2018 meldde De Mandel 17 dossiers aan bij CAW Centraal-West-Vlaanderen waar een dringende nood was aan aanklappende begeleiding. Een snelle contactname met de sociale huurder door het CAW op moment dat de uithuiszetting dreigt, is van uiterst belang om een uithuiszetting te voorkomen. De Mandel heeft dit al meerdere malen aangekaart bij CAW Centraal-West-Vlaanderen.

De opstart na aanmelding door CAW Centraal-West-Vlaanderen:

- Opstart binnen de maand: 2 dossiers
- Opstart 1 tot 3 maanden na aanmelding: 3 dossiers
- Opstart 3 tot 5 maanden na aanmelding: 4 dossiers
- Opstart 5 tot 8 maanden na aanmelding: 3 dossiers
- Eind 2018 wachten 5 dossiers op opvolging:
  - 1 dossier aangemeld in oktober.
  - 2 dossiers aangemeld in november.
  - 2 dossiers aangemeld in december.

In totaal werden 35 dossiers behandeld en/of aangemeld in 2018, waarvan er 16 afgesloten werden doorheen het jaar:

- 11 dossiers werden positief afgerond.
- In 4 dossiers werd de uithuiszettingsprocedure opgestart.
- In 1 dossier gaf de huurder zelf de opzeg van de woning.

2018 werd afgesloten met 18 actieve dossiers en 5 dossiers op de wachtlijst bij CAW Centraal-West-Vlaanderen.

Een overzicht van begeleidingen in 2018:

| GEMEENTE | REDEN                      | DATUM AANMELDING | Opstart   | Dossier in wacht | Einde begeleiding | Duurtijd | Begeleidende dienst | Eindevaluatie                     |
|----------|----------------------------|------------------|-----------|------------------|-------------------|----------|---------------------|-----------------------------------|
| Beveren  | Slecht onderhoud           | 14/10/2016       | 9/01/2017 | 2,5              | 27/06/2018        | 17 mndn  | CAW CWVL            | Positief                          |
| Beveren  | Slecht onderhoud, overlast | 4/10/2017        | 6/12/2017 | 2                | 23/02/2018        | 3 mndn   | CAW CWVL            | Positief                          |
| Dadizele | Slecht onderhoud, overlast | 27/03/2018       | 7/06/2018 | 2,5              | 20/12/2018        | 6 mndn   | CAW CWVL            | Opstart uithuiszettings-procedure |



| GEMEENTE       | REDEN                          | DATUM AANMELDING | Opstart    | Dossier in wacht | Einde begeleiding | Duurtijd | Begeleidende dienst    | Eindevaluatie             |
|----------------|--------------------------------|------------------|------------|------------------|-------------------|----------|------------------------|---------------------------|
| Diksmuide      | Slecht onderhoud, overlast     | 9/03/2018        | 4/09/2018  | 6                |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Esen           | Slecht onderhoud               | 18/05/2018       | 15/01/2019 | 8                |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Hooglede       | Geurhinder, overlast           | 24/10/2016       | 9/01/2017  | 2                | 5/02/2018         | 13 mndn  | CAW CWVL               | Positief                  |
| Houthulst      | Slecht onderhoud               | 11/10/2018       | in wacht   |                  |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Kachtem        | Slecht onderhoud, onbereikbaar | 1/08/2018        | 3/12/2018  | 4                |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Koekelare      | Slecht onderhoud               | 15/06/2017       | 12/07/2017 | 1                | 27/09/2018        | 14 mndn  | CAW NWVL               | Positief                  |
| Koekelare      | Overlast                       | 15/03/2018       | 6/04/2018  | 0,5              |                   |          | CAW NWVL               |                           |
| Langemark      | Slecht onderhoud               | 30/11/2017       | 17/01/2018 | 1,5              |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Ledegem        | Overlast, burenhinder          | 29/08/2018       | 14/09/2018 | 0,5              | 19/10/2018        | 1 mnd    | CAW CWVL               | Negatief opzeg huur -     |
| Lichtervelde   | Burenhinder                    | 24/05/2017       | 26/06/2017 | 1                | 8/06/2018         | 12 mndn  | CAW CWVL               | Positief                  |
| Lichtervelde   | Slecht onderhoud, overlast     | 16/11/2018       | in wacht   |                  | 25/01/2019        | NIET     | CAW CWVL               | Uithuiszettings procedure |
| Meulebeke      | Slecht onderhoud               | 20/12/2017       | 17/04/2018 | 4                |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Moorslede      | Slecht onderhoud               | 8/09/2017        | 23/11/2017 | 2,5              | 18/10/2018        | 11 mndn  | CAW CWVL               | Positief                  |
| Oekene         | Slecht onderhoud               | 4/07/2018        | 12/09/2018 | 2                |                   |          | Welzijnshuis Roeselare |                           |
| Oostnieuwkerke | Burenhinder                    | 24/05/2017       | 19/06/2017 | 1                | 2/05/2018         | 11 mndn  | CAW CWVL               | uithuiszettings procedure |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 20/01/2017       | 17/02/2017 | 1                | 26/06/2018        | 16 mndn  | CAW CWVL               | positief                  |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 4/05/2017        | 28/07/2017 | 2,5              | 5/07/2018         | 12 mndn  | CAW CWVL               | uithuiszettings procedure |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 22/01/2018       | 27/02/2018 | 1                |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 22/01/2018       | 6/03/2018  | 1,5              |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 24/04/2018       | 13/09/2018 | 4,5              |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 8/05/2018        | 28/09/2018 | 4,5              |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 8/05/2018        | 7/11/2018  | 6                |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 9/11/2018        | 23/01/2018 |                  |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Poperinge      | Slecht onderhoud               | 20/12/2018       | in wacht   |                  |                   |          | CAW CWVL               |                           |
| Roeselare      | Slecht onderhoud               | 11/10/2016       | 6/11/2016  | 1                | 20/12/2018        | 25 mndn  | CAW CWVL               | Positief                  |

| GEMEENTE     | REDEN                                 | DATUM AANMELDING | Opstart    | Dossier in wacht | Einde begeleiding | Duurtijd | Begeleidende dienst    | Eindevaluatie |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------|------------------|-------------------|----------|------------------------|---------------|
| Roeselare    | Slecht onderhoud, overlast dieren     | 9/01/2017        | 7/02/2017  | 1                | 18/10/2018        | 20 mndn  | CAW CWVL               | Positief      |
| Roeselare    | Slecht onderhoud                      | 30/08/2017       | 29/09/2017 | 1                | 14/09/2018        | 12 mndn  | CAW CWVL               | Positief      |
| Roeselare    | Overlast                              | 8/03/2018        | 24/07/2018 | 4,5              |                   |          | CAW CWVL               |               |
| Roeselare    | Slecht onderhoud mutatie              | 12/09/2018       | 12/09/2018 | 0                |                   |          | Welzijnshuis Roeselare |               |
| Rumbeke      | Slecht onderhoud, burenhinder         | 18/09/2018       | 13/11/2018 | 1,5              |                   |          | CAW CWVL               |               |
| Westrozebeke | Slecht onderhoud                      | 14/12/2017       | 17/01/2018 | 1                | 17/01/2019        | 12 mndn  | CAW CWVL               | Positief      |
| Westrozebeke | slecht onderhoud, overlast huisdieren | 4/12/2018        | in wacht   |                  |                   |          | CAW CWVL               |               |

## 7.4 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.

In 2018 kregen 15 kandidaat-huurders voorrang via proef-wonen. 7 kandidaat-huurders vonden een andere oplossing, waardoor de voorrang via proef-wonen verviel. Eind 2018 wachtten 4 Proef-Woners nog op een toewijzing via sociale huisvesting. In 2018 verhuurde De Mandel 7 woningen via het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proef-Wonen, sommige hiervan werden aangemeld in 2017.

|   | Begeleidende Dienst | Gemeente  | Start Verhuring |
|---|---------------------|-----------|-----------------|
| 1 | CAW CWVL            | Roeselare | 1/02/2018       |
| 2 | Beschut Wonen       | Roeselare | 1/02/2018       |
| 3 | OC St-Idesbald      | Roeselare | 1/03/2018       |
| 4 | OC St-Idesbald      | Roeselare | 1/06/2018       |
| 5 | CAW CWVL            | Roeselare | 1/06/2018       |
| 6 | Onze Kinderen       | Roeselare | 1/06/2018       |
| 7 | OC St-Idesbald      | Roeselare | 1/12/2018       |

## 7.5 HUURDERSADVIESRAAD

### 7.5.1 ADVIES 2018

De huurdersadviesraad koos er in 2018 voor om het thema huurdersparticipatie te bestuderen. Ondanks het goede visitatierapport en de heel goede beoordeling op vlak van huurdersparticipatie suggereert de visitatiecommissie om alternatieve vormen van huurdersparticipatie op te zetten, waarbij meer aandacht gaat naar lokale groepen.

De huurdersadviesraad adviseert om met behulp van een externe organisatie de sociale cohesie tussen huurders te bevorderen en de relatie tussen De Mandel en de huurders te verbeteren. Om dit te bereiken moet de externe organisatie inzetten op huisbezoeken, laagdrempelige bijeenkomsten, formele en informele vergaderingen,... Vooral in appartementsgebouwen moet er beter ingezet worden op de sociale cohesie tussen huurders onderling om samenlevingsproblemen ten gronde aan te pakken. Daarnaast adviseert de huurdersadviesraad nog om ook te stappen naar wijken of gebouwen waar huurders niet zo snel contact opnemen met De Mandel of daar waar weinig georganiseerd wordt – de blinde vlekken in het patrimonium. Weten wat er leeft onder huurders kan tot verrassende resultaten leiden.

Samenlevingsopbouw heeft veel ervaring met opbouwwerk en heeft goede referenties in andere sociale huisvestingsmaatschappijen. Het voorstel is dan ook om samen te werken met Samenlevingsopbouw om in verschillende gemeentes aan de slag te gaan, zodat beoogde doelen bereikt kunnen worden.

### 7.5.2 BIJENKOMSTEN 2018

12 februari

- Toelichting antwoord Raad van Bestuur op advies verhuisbegeleidingsplan.
- Aanzet nieuw thema – uitbreiding huurdersparticipatie.

7 mei

- Discussievoering 'uitbreiding huurdersparticipatie'
- Huurdersbrochure 2018
- Voorbereiding daguitstap

30 mei

- Daguitstap onder leiding van Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting



7 november

- Goedkeuring advies 'uitbreiding huurdersparticipatie'
- Bevraging Poetsfirma's
- Congres VIVAS
- Aanzet thema 2019

17 november

- Bewonerscongres VIVAS rond thema 'Leefbaarheid'

18 december

- Voorstelling advies "Uitbreiding huurdersparticipatie" aan de raad van bestuur

### 7.5.3 LEDEN 2018

In 2018 ging het 10<sup>e</sup> werkjaar van de huurdersadviesraad van start met 17 actieve leden.

Abu Hussein Khalil, Adyns Monique, Bello Bozena, Debruyne Maria, De Clerck Erna, Degraeve Gilbert, Desmet Freddy, D'Haeyere Rosa, Hermy Frank, Huyghe Ludo, Lepoutre Roger, Rosez Philip, Rydlewski Patrick, Strobbe Rudy, Van Gelder Wilfried, Viaene Kelly, Verhaegen Hortense.

Door een verhuis buiten het patrimonium van De Mandel konden Rassalle Annick en Degraeve Gilbert niet langer deel uitmaken van de huurdersadviesraad.

## 7.6 HET INFORMATIEBELEID

---

In 2018 werd een folder ontwikkeld voor personen die moeten verhuizen in kader van de renovatie-, herbouw- of verkoopplanning. Tijdens het bezoek door de dienst Verhuring ontvangen huurders een folder met duidelijke info over wat ze kunnen verwachten van De Mandel en wat de volgende stappen zijn in het verhuisproces.

In 2018 werd de 15<sup>e</sup> editie van de huurdersbrochure gedrukt. Deze brochure is in de loop der jaren sterk geëvolueerd, maar bleef een brochure voor en door huurders. De brochure kwam opnieuw tot stand door de vrijwillige samenwerking van bepaalde huurders en de huurdersadviesraad. Van daaruit kwam de insteek om acties van onze gedreven huurders in beeld te brengen. Op deze manier worden positieve zaken in de kijker gezet. Daarnaast kregen huurders via de brochure ook de kans om een buur te bedanken. Ook op deze manier wordt aangetoond dat soms kleine handelingen een groot gebaar betekenen. In editie van 2019 worden enkele huurders letterlijk in de bloemetjes gezet door hun burens.

In 2018 was er een herdruk van de brochure voor kandidaat-huurders. Onze kandidaat-huurders blijven dikwijls met vragen zitten op moment dat ze ingeschreven zijn. Deze brochure geeft alvast een antwoord op de meest gestelde vragen.

## 7.7 MELDPUNTEN

---

### 7.7.1 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.

Vrijdag 2 maart

- Presentatie brandveiligheid door studenten van Hogeschool VIVES
- Uiteenzetting Martine Lakiere rond afvalbeleid en sensibilisatie
- Communicatie via de infoborden in de gemeenschappelijke delen

Vrijdag 15 juni

- Discussievoering rond thema 'uitbreiding huurdersparticipatie'
- Verwelkoming nieuwe huurders in het gebouw
- Communicatie via de infoborden – werken met positieve boodschappen

Vrijdag 23 november

- Resultaten bevraging rond poetsen gemeenschappelijke delen
- Voorleggen advies huurdersadviesraad rond 'uitbreiding huurdersparticipatie'
- Opruiming fietsenstallingen – tips?
- Bevoorrading zout

Naar aanleiding van de adviezen van de meldpunten ging De Mandel in 2018 over tot opruiming van bepaalde fietsenstallingen. De opruiming gebeurt door aan elke fiets een label te hangen. Als het label aan de fiets niet verwijderd is tegen een bepaalde datum, dan neemt De Mandel de fiets in beslag. Dit gebeurt steeds in samenspraak met het meldpunt die de bewoners hier ook over aanspreekt. Op deze manier worden enkel de verwaarloosde fietsen verwijderd en is er een stukje frustratie weg bij de bewoners.

Tijdens de bijeenkomsten van de meldpunten wordt er ook veel aandacht besteed aan het afvalbeleid, gezien dit in de appartementsgebouwen al eens voor problemen zorgt. Om deze reden kwam Martine Lakiere van de milieudienst van stad Roeselare een uiteenzetting geven over hoe je als meldpunt burens kan sensibiliseren om de buurt net te houden. Enkele meldpunten gingen na deze uiteenzetting zelf aan de slag als 'Mooimaker'. Andere meldpunten deden beroep op een gepersonaliseerde kalender voor hun gebouw. Deze kalender werd opgemaakt in samenwerking met MIROM en De Mandel. De kalenders werden uitgedeeld door de meldpunten zelf in hun gebouw. Op deze manier konden zij nog een woordje uitleg geven over de sorteerregels. In september 2018 startten enkele studenten 'Maatschappelijke Veiligheid' nog een project op rond sluikestorten en afvalbeleid. Het is de bedoeling dat de studenten op een creatieve manier methodes ontwikkelen om huurders van De Mandel te sensibiliseren.

## 7.7.2 ACTIEVE MELDPUNTEN

In 2018 waren 31 meldpunten actief in verschillende appartementencomplexen, nl.:

| Gemeente     | Meldpunt             | Gebouw                         |
|--------------|----------------------|--------------------------------|
| Dadizele     | Rosez Philip         | Kapelleveld                    |
| Emelgem      | Arthur Van Goethem   | Prinsessestraat 'oud klooster' |
| Emelgem      | Desmet Julien        | Prinsessestraat 75-77          |
| Houthulst    | Casier Noel          | Broeders Xaverianenstraat      |
| Kortemark    | Dhoop Herna          | Markt                          |
| Lichtervelde | Bourgeois Sophie     | Statiestraat                   |
| Meulebeke    | Devlamynck Rosette   | Karel van Manderstraat         |
| Meulebeke    | Defour Paul          | Zeveneiken                     |
| Meulebeke    | Verholle Godelieve   | Pittemstraat/Wetstraat         |
| Poperinge    | Faes Uriel           | Gr. Vramboutplein              |
| Poperinge    | Mareel Machteld      | Engelstraat/Gasthuisstraat     |
| Roeselare    | Adyns Monique        | Brugsesteenweg                 |
| Roeselare    | Brouckaert Marian    | Kokelaarstraat                 |
| Roeselare    | Callewaert Luc       | H. Consciencestraat            |
| Roeselare    | Craeymeersch Marleen | Meensesteenweg                 |
| Roeselare    | Dedeurwaerder José   | Mandellaan                     |
| Roeselare    | Dereux Lina          | Wortelstraat                   |
| Roeselare    | Feys Norbert         | St-Elooisplein                 |
| Roeselare    | Giordo Maité         | Collievijverpark               |
| Roeselare    | Lapeire Chris        | Rumbeeksesteenweg              |
| Roeselare    | Lefevere Emiel       | Ardooiesteenvweg               |
| Roeselare    | Phlypo Marnik        | Kattenstraat                   |
| Roeselare    | Vandelanotte Robert  | Mgr. Eugeen Laridonstraat      |
| Roeselare    | Vandewaetere Noël    | Mgr. Eugeen Laridonstraat      |
| Roeselare    | Vanhulle Johan       | St-Amandsstraat                |
| Roeselare    | Verbrugghe Marc      | O.L.Vrouwestraat               |
| Rumbeke      | Demeyere Jo          | Knokuilstraat                  |
| Rumbeke      | Stragier Marc        | Zeger Maelfaitstraat           |
| Rumbeke      | Vanzieleghem Omer    | St-Rochusstraat                |
| Staden       | Vermeersch Paul      | De Carninstraat                |
| Torhout      | Descheemaecker Erik  | Lichterveldestraat             |

## 7.8 BEWONERSVERGADERINGEN

Door de inzet van een extra personeelslid was het mogelijk om een aantal bijkomende zaken op te nemen. Zo kregen alle meldpunten van de appartementsgebouwen een bezoek van medewerker Femke Samyn. Op deze manier kon ter plaatse bekeken worden waar extra opvolging nodig was.

Daar waar geen meldpunt is, was er mogelijkheid tot een rondetafelgesprek in de woning van een huurder in aanwezigheid van een aantal bewoners en medewerker Femke Samyn. Op deze manier kregen bewoners mogelijkheid om gemeenschappelijke belangen naar voor te schuiven. Een rondetafelgesprek werd georganiseerd in de appartementsgebouwen in de Eekhoutstraat in Ardooi, Ieperstraat in Staden, Dorpsplein in Sint-Eloois-Winkel en de Kerkstraat in Houthulst.

Formele bijeenkomsten waren gepland bij ingebruikname van de nieuwe appartementencomplexen. Op deze manier willen we de bewoners niet alleen dichterbij De Mandel, maar ook dichterbij elkaar brengen. Tijdens de bijeenkomsten wordt aan de hand van een PowerPoint uitleg gegeven over de huurprijsberekening, de huurlasten, rechten en plichten van de bewoners en rechten en plichten van De Mandel, ... De vergaderingen vinden steeds plaats in aanwezigheid van de verantwoordelijke werftoezichter en de dienst Sociale Zaken. Met het oog op een goede opkomst laat De Mandel de bijeenkomsten steeds doorgaan in of in de nabijheid van het appartementsgebouw.

- 17/01/2018 Kapelleveld in Dadizele
- 18/01/2018 Prinsessestraat in Emelgem
- 30/01/2018 Karel Van Manderstraat in Meulebeke
- 21/02/2018 inbeheername diverse woningen en appartementen van OCMW Torhout
- 07/06/2018 Kerkplein in Beselare
- 24/10/2018 Spanjestaart in Roeselare

Gezien er grote samenlevingsproblemen waren in het Collievijverpark in Roeselare, werden alle bewoners van het Collievijverpark uitgenodigd op een overlegmoment op 20/04/2018. Vanuit de bewonersgroep ontstond het idee om deel te nemen aan dag van de burens. Op deze manier wilden we



positieve contacten tussen de buren stimuleren. De bedoeling was dat de buren elkaar beter leren kennen in een aangename sfeer. Op Dag van de Buren op 25/05/2018 was ongeveer een derde van de buren aanwezig en waren ook buurtwerker van Stad Roeselare en medewerkers van de dienst Sociale Zaken vertegenwoordigd.

Op 17 juni was er de plechtige inhuldiging van de volkstuintjes van Tuinhier. Alle appartementsbewoners werden uitgenodigd op deze plechtige opening en werden verwelkomd door voorzitter Marc Dessey van Tuinhier, voorzitter Daniël Vanpoucke van De Mandel, schepen Filiep Bouckennooghe en Pol Vandenbulcke van Tuinhier. Bewoners konden elkaar leren kennen in een aangename sfeer en maakten ook kennis met de gebruikers van de volkstuintjes. Het samenwerkingsproject met Tuinhier gaat immers niet alleen over tuinieren, maar heeft ook als opzet eenzaamheid en uitsluiting tegen te gaan, solidariteit tussen buren onderling te creëren, mensen met dezelfde interesse samen te brengen, ...



## 7.9 BEVRAGINGEN IN 2018

Met de uitbreiding van de dienst Sociale Zaken was er mogelijkheid om meer bevragingen te organiseren. In 2018 werden 175 gezinnen persoonlijk bezocht in kader van een bevraging. In totaal hadden we een respons van 58,9% op onze bevragingen.

### 7.9.1 BEVRAGING POETSFIRMA'S

Huurders van appartementsgebouwen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. In bepaalde appartementsgebouwen nemen de huurders zelf dit onderhoud op, in andere gebouwen is een poetsvrouw aangesteld om het onderhoud er uit te voeren ten laste van de huurders. In beide gevallen is het belangrijk dat De Mandel de mening kent van haar huurders. Door een bevraging te organiseren is het mogelijk om te weten wat de pijnpunten zijn en hoe de werking beter afgestemd kan worden op de vragen en de noden van de huurders. Om zoveel mogelijk antwoorden te verkrijgen werden alle huurders persoonlijk bezocht.

Er waren 2 soorten bevragingen:

- Bevraging in gebouwen waar huurders zelf het onderhoud opnemen.

Deze bevraging werd in 4 gebouwen afgenomen:

| Gebouw                               | Aantal antwoorden |
|--------------------------------------|-------------------|
| Kortrijksestraat 47-49-51 in Ardoois | 9 van 14 (64,2%)  |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| H. Consciencestraat in Roeselare | 11 van 16 (68,8%) |
| 't Park in Meulebeke             | 8 van 8 (100%)    |
| De Weegbrug in Zonnebeke         | 6 van 9 (66,7%)   |

In 2 gebouwen was er de vraag om alsnog een poetsfirma te installeren. Hier ging De Mandel op in en vanaf 2019 zal bekeken worden om de gemeenschappelijke delen te laten poetsen. In de andere gebouwen zaten de huurders nog eens samen om te brainstormen over de werking. Door de bevraging rond te sturen was er extra burenoverleg, waarbij men samen tot een conclusie kwam. Een mooi voorbeeld van bewonersparticipatie.

- Bevraging in gebouwen waar een poetsfirma het onderhoud opneemt. Deze bevraging werd gedaan in volgende 3 gebouwen:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Kapelleveld 88-90 in Dadizele        | 12 van 21 (57%)   |
| Dorpsplein 1-3 in Sint-Eloois-Winkel | 13 van 23 (56,5%) |
| Mariastraat in Roeselare             | 13 van 19 (68,4%) |

Over het algemeen waren de meeste huurders wel tevreden over de kwaliteit van het poetsen, maar bepaalde zaken waren onduidelijk. Vanaf 2019 wordt de samenwerking met de poetsfirma's aangepast en daar waar mogelijk spelen we in op de vragen van onze huurders. Bij aanstelling van een nieuwe poetsfirma wordt bijvoorbeeld niet enkel rekening gehouden met de prijs, maar wordt ook gevraagd om auto's te voorzien met een trackingssysteem, zodat de factuur gestaafd kan worden met een uittreksel van het trackingssysteem. De belangrijkste veranderingen voor de huurders:

- Er zal een schema uithangen met het takenpakket van de poetsfirma, aangepast aan het gebouw.
- Er hangt een aanwezigheidslijst in de gemeenschappelijke delen, waarop het poetspersoneel zal aftekenen als ze langsgelopen zijn.
- Vanaf 2019 betalen huurders per geпоetst uur en niet langer per geпоetst gebouw. Dit om klachten te vermijden dat poetsfirma's te haastig poetsen. Zo betalen de bewoners enkel de gewerkte uren. Daarnaast zal de poetsfirma met een trackingssysteem werken, waardoor de facturen beter gestaafd en opgevolgd kunnen worden.

## 7.9.2 BEVRAGING FIETSENSTALLING DAMBERDSHOF

In centrum Roeselare werden bewoners van het Damberdshof, de Vijfwegenstraat en de Veldstraat bevraged om het aantal fietsen in kaart te brengen en om na te zien of er voldoende mogelijkheden zijn om de fietsen te stallen. Hoewel er in sommige gebouwen een fietsenstalling aanwezig is, stelden we vast dat er toch veel fietsen in de gemeenschappelijke delen staan. Om zoveel mogelijk ingevulde enquêtes te verzamelen werden opnieuw alle bewoners bezocht. In totaal kregen 65 gezinnen de kans om de bevraging in te vullen. 31 (47,7%) huurders reageerden op de bevraging. 15 personen deelden mondeling mee dat ze niet over een fiets beschikten en vulden de bevraging dan ook niet in. 16 personen vulden de enquête ook effectief in. 7 gezinnen gaven aan nood te hebben aan een veilige fietsenstalling. In totaal ging het over 13 fietsen. Om tegemoet te komen aan de vraag van onze bewoners stelden we een lege, afgesloten ruimte ter beschikking om daar de fietsen te stallen.

## 7.10 MAANDELIJKSE BIJENKOMSTEN BIJ VIVAS

VIVAS is het Vlaams netwerk van en voor sociale huurders en staat voor Vereniging Inwoners Van Sociale woningen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders en bevordert de contacten tussen bewonersgroepen. VIVAS wordt ondersteund door het Vlaams Huurdersplatform. Met VIVAS ijveren sociale huurders voor betaalbare sociale huisvesting, een leefbare woonomgeving, inspraak van sociale huurders in het lokale en Vlaamse woonbeleid en betere communicatie tussen huurders en de sociale huisvesting. De huurdersadviesraad is aangesloten bij VIVAS en maandelijks zetten Erna De Clerck, Hortense Verhaegen en Bozena Bello zich in om de vergaderingen van VIVAS bij te wonen. Sinds 2018 is ook Femke Samyn vertegenwoordigd op deze bijeenkomsten.

Het bewonerscongres draaide dit jaar rond het thema 'leefbaarheid'. Erna De Clerck, Hortense Verhaegen, Bozena Bello, Khalil Cesna, Ludo Huyghe en Marie-Rose Depuydt namen deel aan deze



dag om samen met andere sociale huurders, experts en beleidsmakers dieper in te gaan op de uitdagingen van de sociale huurmarkt.



# ORGANISATIE



## 8 ORGANISATIE

### 8.1 PERSONEEL

#### 8.1.1 EVOLUTIE IN 2018

##### 8.1.1.1 BEËINDIGING ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

| Naam                | Functie                        | Reden           | Datum      |
|---------------------|--------------------------------|-----------------|------------|
| Verstraete Patricia | Werftoezichter                 | Ontslag genomen | 28.02.2018 |
| Saelen Rebecca      | Poetsvrouw                     | Ontslag genomen | 06.04.2018 |
| Chys Evelien        | Financieel Planner             | Ontslag genomen | 30.04.2018 |
| Declerq Karlien     | Stafmedewerker algemeen beleid | Ontslag genomen | 30.11.2018 |

##### 8.1.1.2 NIEUWE ARBEIDSOVEREENKOMSTEN

| Naam               | Functie                         | Datum      |
|--------------------|---------------------------------|------------|
| Samyn Femke        | Medewerker dienst Sociale Zaken | 08.01.2018 |
| Nick Lamote        | Loodgieter                      | 15.01.2018 |
| Sarah Vanhamme     | Werftoezichter                  | 22.01.2018 |
| David Warlop       | Metser                          | 19.02.2018 |
| Bart Algoet        | Schrijnwerker                   | 19.03.2018 |
| Nicolas Vandewalle | Werftoezichter                  | 16.04.2018 |

##### 8.1.1.3 TIJDELIJKE TEWERKSTELLINGEN

| Naam                   | Taken   | Datum in dienst | Datum uit dienst |
|------------------------|---|-----------------|------------------|
| Gianni Vancauwenberghe | Bijstand dienst Gebouwenbeheer inzake inventarisatie patrimonium                                      | 01.03.2018      |                  |
| Céline Scheyving       | Vervanging wegens bevallingsverlof medewerker dienst Verhuring en Verkoop<br>Contract onbepaalde duur | 23.05.2016      | 31.01.2018       |
| Naert Inge             | Onthaal vervangingscontract   | 05.02.2018      | 13.04.2018       |

## 8.1.2

## PERSONEELSSAMENSTELLING OP 31/12/2018

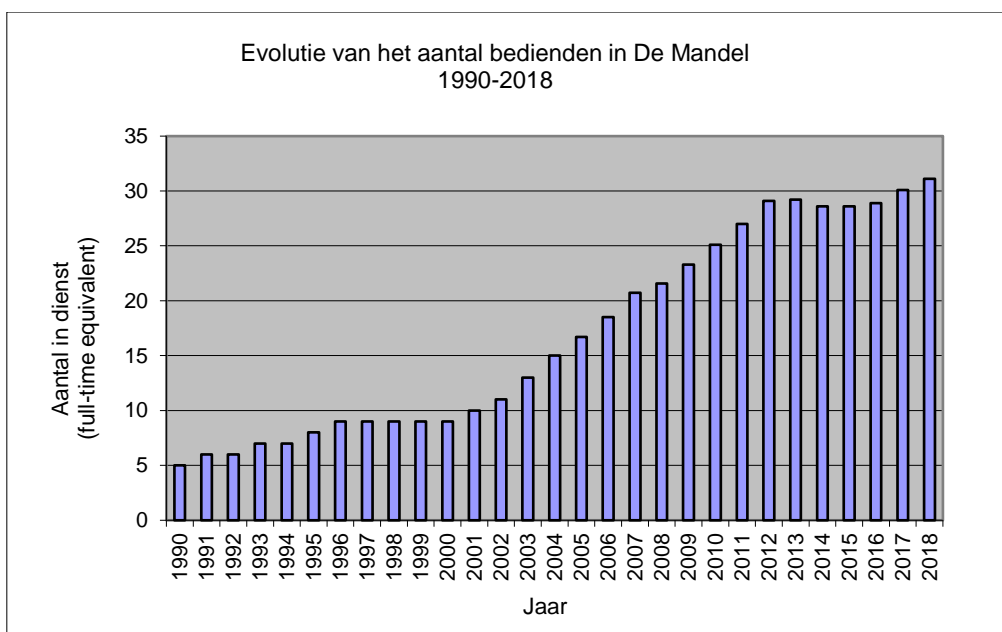
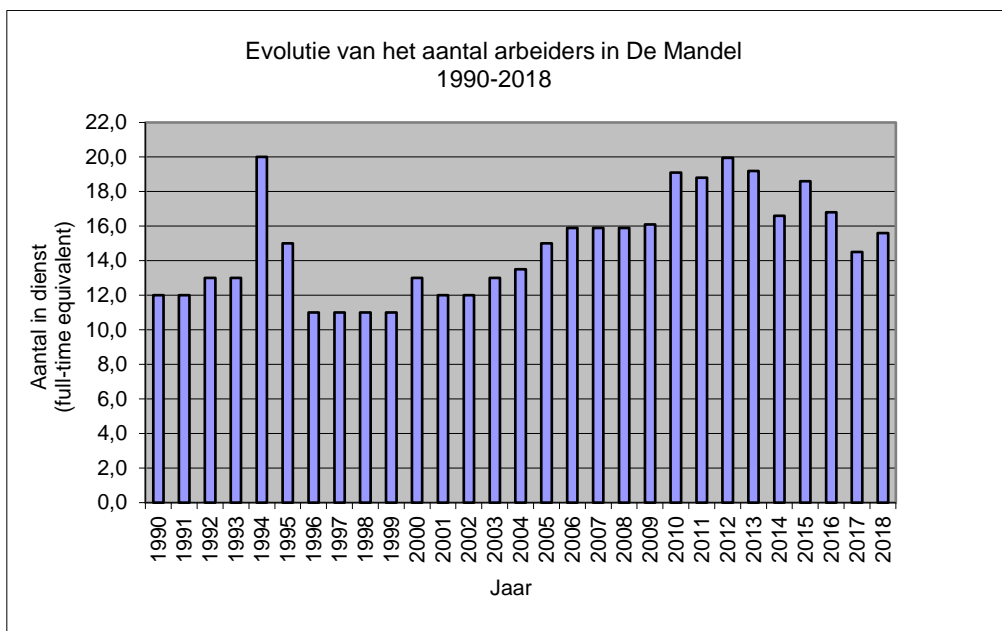
| Naam                | Geboortedatum | Functie  | Arbeidsregime | FTE op 31.12 | Statuut  | In dienst  | Uit dienst |
|---------------------|---------------|--|---------------|--------------|----------|------------|------------|
| Dedrie Roby         | 29/03/1963    | Loodgieter   | voltijds      | 1            | Arbeider | 03/08/1987 |            |
| De Weduwe Dieter    | 15/07/1967    | Hoofd Boekhouding en Financiën                         | voltijds      | 1            | Bediende | 07/01/1991 |            |
| Sercu Samuel        | 19/07/1967    | Hoofd Kwaliteit, ICT, Personeel en Organisatie         | voltijds      | 1            | Bediende | 01/07/1994 | Ziek       |
| Vulsteke Kris       | 16/02/1969    | Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening      | voltijds      | 1            | Bediende | 01/11/1995 |            |
| Verstraete Patricia | 18/10/1972    | Werftoezichter Bouwprojecten                           | deeltijds 4/5 | 0            | Bediende | 04/07/1996 | 28.02.2018 |
| Vlieghe Carl        | 18/01/1966    | Medewerker Gebouwenbeheer – preventieadviseur          | deeltijds 4/5 | 0.80         | Bediende | 17/08/1998 |            |
| Ingels Koen         | 25/04/1970    | Werftoezichter Bouwprojecten                           | voltijds      | 1            | Bediende | 01/06/2001 |            |
| Proot Nadine        | 07/10/1966    | Poetsvrouw   | 20 uren       | 0.50         | Arbeider | 06/01/2003 |            |
| Sobry Bart          | 03/11/1980    | Werftoezichter Bouwprojecten                           | voltijds      | 1            | Bediende | 08/09/2003 |            |
| Decoene Mario       | 27/10/1968    | Schilder   | deeltijds 4/5 | 0.80         | Arbeider | 01/03/2004 |            |
| Vanderperre Didier  | 01/11/1969    | Schilder   | voltijds      | 1            | Arbeider | 01/03/2004 |            |
| De Witte Kris       | 28/01/1967    | Timmerman/schrijnwerker                                | voltijds      | 1            | Arbeider | 19/04/2004 |            |
| Wyseur Ivan         | 12/08/1970    | Medewerker Gebouwenbeheer / Inventarisatie patrimonium | deeltijds 3/5 | 0.60         | Bediende | 01/10/2004 |            |
| Dierckens Lizy      | 16/11/1967    | Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening      | voltijds      | 1            | Bediende | 14/02/2005 |            |
| Perdu Ineke         | 27/07/1982    | Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening      | voltijds      | 1            | Bediende | 01/03/2005 |            |
| Bauwens Gudrun      | 03/05/1974    | Secretariaatsmedewerker                                | voltijds      | 1            | Bediende | 18/09/2006 |            |
| Verghote Friedel    | 06/10/1976    | Medewerker Boekhouding en Financiën                    | deeltijds 4/5 | 0.80         | Bediende | 13/02/2008 |            |
| Binamé Elise        | 30/05/1982    | Medewerker Verhuring, verkoop en kredietverlening      | voltijds      | 1            | Bediende | 01/06/2008 |            |
| Bekaert Sophie      | 28/04/1970    | Medewerker Bouwprojecten                               | voltijds      | 1            | Bediende | 01/09/2008 |            |
| Cardoen Carine      | 16/02/1964    | Poetsvrouw   | 20 uren       | 0.50         | Arbeider | 12/01/2009 |            |
| Mistiaen Hanne      | 07/01/1985    | Coördinator Sociale Zaken                              | voltijds      | 1            | Bediende | 12/01/2009 |            |
| Depreitere Sibille  | 24/06/1972    | Medewerker Gebouwenbeheer                              | voltijds      | 1            | Bediende | 01/04/2009 |            |
| Boudry Patrick      | 02/01/1960    | Huisbewaarder Lokale Diensteneconomie                  | voltijds      | 1            | Arbeider | 01/07/2009 |            |
| Ver Eecke Bieke     | 08/07/1980    | Medewerker Gebouwenbeheer / plaatsbeschrijvingen       | voltijds      | 1            | Bediende | 03/09/2009 |            |
| Debakker Andy       | 16/01/1976    | Hoofd Gebouwenbeheer                                   | voltijds      | 1            | Bediende | 28/09/2009 |            |
| Bollaert Pascal     | 08/07/1980    | Werftoezichter Bouwprojecten                           | voltijds      | 1            | Bediende | 01/08/2010 |            |

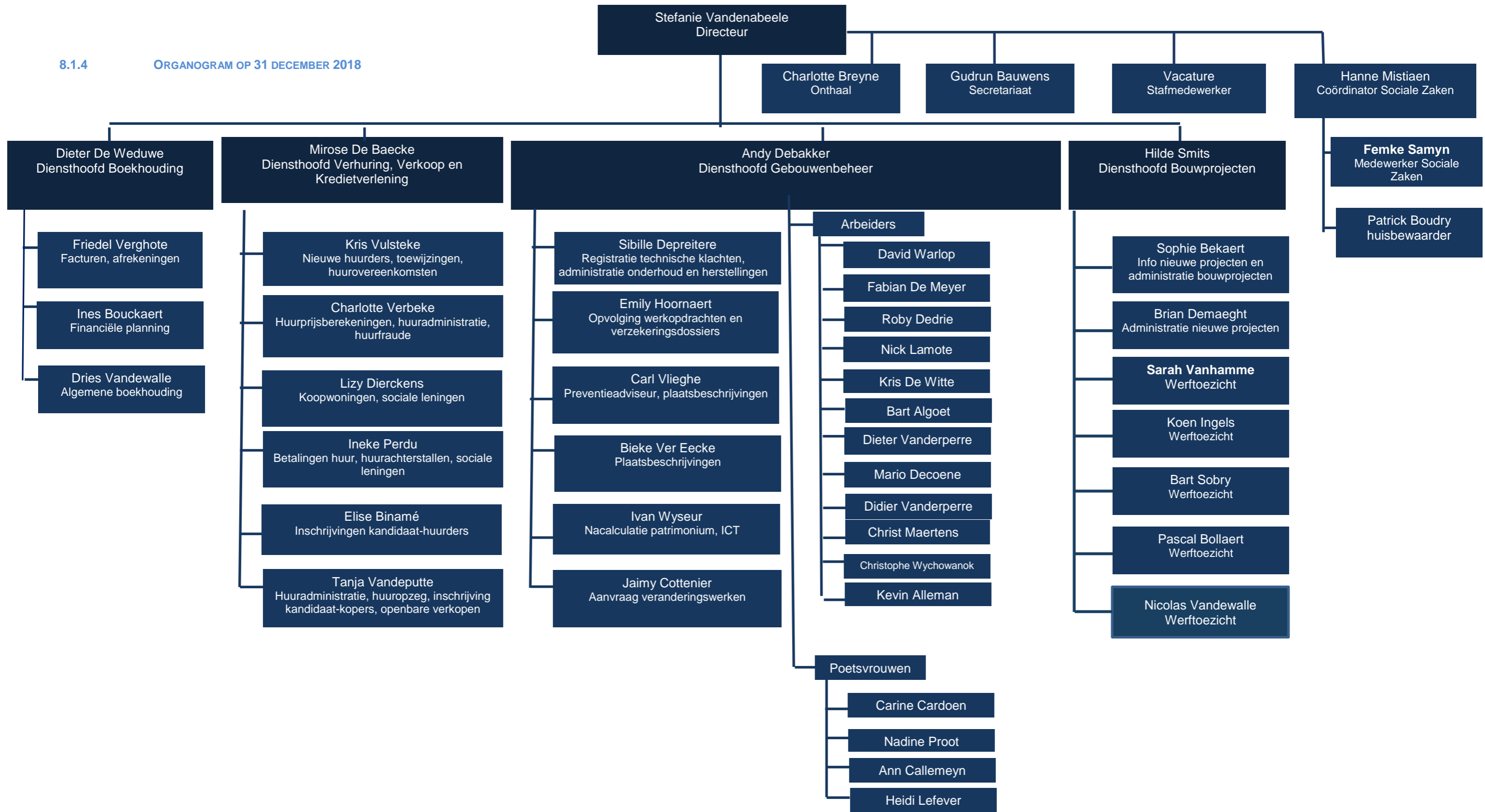
| Naam                  | Geboortedatum | Functie                                     | Arbeidsregime | FTE op 31.12 | Statuut  | In dienst  | Uit dienst |
|-----------------------|---------------|---|---------------|--------------|----------|------------|------------|
| Chys Evelien          | 12/07/1982    | Financieel planner                          | voltijds      | 0            | Bediende | 13/09/2010 | 30.04.2018 |
| De Baecke Mirose      | 03/05/1958    | Hoofd Verhuring, verkoop & kredietverlening | voltijds      | 1            | Bediende | 01/10/2010 |            |
| Vanderperre Dieter    | 31/08/1986    | Schilder                                    | voltijds      | 1            | Arbeider | 21/06/2010 |            |
| Callemeyn Ann         | 10/04/1981    | Poetsvrouw                                  | 32 uren       | 0.80         | Arbeider | 11/10/2010 |            |
| Maertens Christ       | 12/05/1972    | Schilder                                    | voltijds      | 1            | Arbeider | 29/11/2010 |            |
| Smits Hilde           | 17/02/1971    | Diensthooft Bouwprojecten                   | voltijds      | 1            | Bediende | 15/06/2011 |            |
| De Meyer Fabian       | 02/08/1962    | Metser                                      | voltijds      | 1            | Arbeider | 04/04/2011 |            |
| Lefevre Heidi         | 20/04/1966    | Poetsvrouw                                  | voltijds      | 1            | Arbeider | 14/05/2012 |            |
| Vandeputte Tanja      | 17/11/1970    | Medewerker Verhuring en Verkoop             | voltijds      | 1            | Bediende | 16/07/2012 |            |
| Vandewalle Dries      | 08/07/1978    | Medewerker Boekhouding en Financiën         | voltijds      | 1            | Bediende | 01/08/2012 |            |
| Vandenabeele Stefanie | 07/04/1983    | Directeur                                   | voltijds      | 1            | Bediende | 04/09/2012 |            |
| Breyne Charlotte      | 30/08/1980    | Onthaalmedewerker                           | voltijds      | 1            | Bediende | 28/01/2013 |            |
| Demaeght Brian        | 18/07/1988    | Medewerker Bouwprojecten                    | voltijds      | 1            | Bediende | 15/04/2013 |            |
| Wychowanok Christophe | 25/05/1977    | Elektricien                                 | voltijds      | 1            | Arbeider | 18/08/2014 |            |
| Verbeke Charlotte     | 04/03/1988    | Medewerker Verhuring en Verkoop             | voltijds      | 1            | Bediende | 01/10/2014 |            |
| Saelen Rebecca        | 03/03/1984    | Poetsvrouw                                  | voltijds      | 0            | Arbeider | 03/11/2014 | 06.04.2018 |
| Alleman Kevin         | 20/09/1982    | Metser                                      | voltijds      | 1            | Arbeider | 08/04/2015 |            |
| Cottenier Jaimy       | 04/03/1992    | Medewerker Gebouwenbeheer                   | voltijds      | 1            | Bediende | 22/08/2016 |            |
| Declercq Karlien      | 15/11/1980    | Stafmedewerker algemeen beleid              | voltijds      | 0            | Bediende | 01/06/2017 | 30.11.2018 |
| Hoornaert Emily       | 17/05/1992    | Medewerker Gebouwenbeheer                   | voltijds      | 1            | Bediende | 01/07/2017 |            |
| Bouckaert Ines        | 04/01/1994    | Financieel Planner                          | voltijds      | 1            | Bediende | 16/10/2017 |            |
| Samyn Femke           | 26.08.1994    | Medewerker dienst Sociale Zaken             | voltijds      | 1            | Bediende | 08.01.2018 |            |
| Lamote Nick           | 06.06.1986    | Loodgieter                                  | voltijds      | 1            | Arbeider | 15.01.2018 |            |
| Vanhamme Sarah        | 04.03.1981    | Werftoezichter                              | Deeltijds     | 0.90         | Bediende | 22.01.2018 |            |
| Warlop David          | 13.10.1977    | Metser                                      | voltijds      | 1            | Arbeider | 19.02.2018 |            |
| Algoet Bart           | 03.05.1982    | Schrijnwerker                               | voltijds      | 1            | Arbeider | 19.03.2018 |            |
| Vandewalle Nicolas    | 21.05.1985    | Werftoezichter                              | voltijds      | 1            | Bediende | 16.04.2018 |            |
| <b>Totaal FTE:</b>    |               |   |               | <b>46,70</b> |          |            |            |

De raad van bestuur richt een bijzonder woord van dank aan het personeel voor hun inspanningen en resultaten.

### 8.1.3

### EVOLUTIE PERSONEELSBEZETTING







## 8.2 MISSIE EN VISIE

---

De missie, visie, waarden, kerncompetenties en strategische doelstellingen bepalen wie we zijn, wat we doen, wat we willen bereiken en hoe we dit zullen doen. Ze zorgen ervoor dat alle neuzen in dezelfde richting staan en dat alle medewerkers dezelfde waarden nastreven en toepassen in het werk.

Om dit echt te laten leven binnen een organisatie, is het noodzakelijk om betrokkenheid te creëren van bij het begin. Daartoe vonden in 2018 individuele gesprekken plaats met alle medewerkers van De Mandel, hebben alle stafleden actief meegewerkt aan het uitschrijven van een voorstel van missie, visie, waarden en kerncompetenties. Dit voorstel werd besproken in het directiecomité en de raad van bestuur.

De missie omschrijft *waarom* we als organisatie bestaan. Ze beschrijft onze permanente opdracht.

**De Mandel biedt woonoplossingen aan voor mensen met een bescheiden inkomen. We doen dit door een divers aanbod van betaalbare, kwalitatieve en duurzame woningen in een aangename woonomgeving te realiseren voor huurders en kopers, en door bemiddeling bij het toekennen van leningen. We werken hiervoor samen met onze partners in het woon- en welzijnsbeleid.**

De visie omschrijft *waarvoor* we staan. Ze beschrijft ons ambitieus beeld voor de toekomst en omvat de kernwaarden van onze organisatie.

- **Wij willen door de bouw, herbouw en renovatie van betaalbare, kwalitatieve en duurzame wooneenheden tegemoet komen aan de nood aan sociale huisvesting in ons werkingsgebied.**
- **Wij willen aangename woonomgevingen creëren waar alle bewoners zich thuis voelen:**
  - We creëren een divers aanbod van goed onderhouden woningen in een uitnodigende buurt.
  - We bieden voldoende ondersteuning en begeleiding aan huurders die dit nodig hebben.**We ondernemen en ondersteunen acties die de sociale samenhang bevorderen.**
- **Wij willen een goede huisbaas zijn voor onze huurders door voldoende voeling te houden met onze huurders, door de huurdersparticipatie te verhogen, en door onze dienstverlening af te stemmen op de behoeften van al onze huurders.**
- **Wij willen een gezonde financiële organisatie zijn, door in te zetten op een efficiënt en effectief beheer van ons patrimonium en onze financiële middelen, met een concrete en realistische (financiële) planning op lange termijn.**
- **Wij willen een organisatie zijn waar we samen de ambities van De Mandel waarmaken in een sfeer van vertrouwen, waardering, positiviteit en groei.**
- **We willen een professionele en loyale partner zijn voor alle betrokkenen in het woon- en welzijnsbeleid.**

Nu de missie, visie en waarden bepaald zijn, willen we deze verder concretiseren in strategische doelstellingen voor De Mandel. Binnen het kader van het draaiboek voor de prestatiebeoordeling van de visitatiecommissie, waarin reeds bepaald is wat de strategische en operationele doelstellingen van de De Mandel zijn, zullen we onze eigen accenten leggen en prioriteiten bepalen.

## 8.3 PERSONEELSBELEID

---

In 2018 werd, naast het uitschrijven van de missie en de visie, verder gewerkt aan de uitbouw van het personeelsbeleid.

In het voorjaar van 2018 werden de verschillende functies in kaart gebracht en werden de verantwoordelijkheden en de verwachte competenties uitgeschreven. Zo werden de functiebeschrijvingen voor alle werknemers vastgelegd.

Ook een uitgewerkt loonbeleid maakt deel uit van een goed personeelsbeleid. De raad van bestuur verleende daarom in de vergadering van 25 september 2018 haar goedkeuring aan het nieuwe loonbeleid van De Mandel. De belangrijkste uitgangspunten waren hierbij: interne billijkheid en alignering met de sector. In die zin werd beslist om de salarisschalen en de functionele loopbaan van de Vlaamse overheid te implementeren van 1 januari 2019.

## 8.4 TEVREDENHEIDSBEVRAGING BELANGHEBBENDEN

---

De Mandel wil een professionele en loyale partner zijn voor alle betrokkenen in het woon- en welzijnsbeleid. We hechten dan ook veel belang aan een goede samenwerking met onze partners. Nav het einde van de legislatuur wilden we graag de mening kennen over onze samenwerking en onze dienstverlening. Daarom organiseerde De Mandel een tevredenheidsbevraging bij beleidsmakers en woon- en welzijnsactoren.

De vragenlijsten werden opgebouwd aan de hand van de missie en visie van De Mandel en werden verstuurd op 20 november 2018.

De Mandel kreeg in totaal 21 reacties binnen van de beleidsmakers (vertegenwoordiging van 18 gemeentes)

Ongeveer de helft van de bevroagden vindt dat er voldoende sociale huurwoningen/ koopwoningen zijn in de gemeenten. De andere helft vindt dat er te weinig zijn.

Alle partners zijn tevreden tot zeer tevreden over de samenwerking tussen de gemeente en De Mandel mbt het bepalen van het aantal te realiseren woningen en over de mate waarin De Mandel in staat is om de gewenste projecten te realiseren.

De projecten gebeuren in onderling overleg met de gemeente en in goede verstandhouding. De mogelijkheden om rechtstreeks contact te hebben met de sleutelpersonen binnen De Mandel is hierin een belangrijk gegeven.

Een aantal bevroagden geven wel aan dat het project een hele weg moet afleggen, wegens het bekomen van subsidies, alvorens de projecten kunnen gerealiseerd worden.

De meesten zijn tevreden over de samenwerking voor het bereiken van het bindend sociaal objectief. De Mandel zoekt steeds naar opportuniteiten alhoewel er een gebrek is aan betaalbare grond en is goede partners in het lokaal woonoverleg.

De meesten vinden dat er voldoende inspanningen worden geleverd om de kwaliteit van het patrimonium te verbeteren. Op vlak van duurzaamheid is er nog verbetering mogelijk. Men is zich evenwel bewust van de financiële middelen die hiervoor noodzakelijk zijn.

De meesten zijn tevreden over de integratie van de nieuwe projecten in de ruimere omgeving. Er is ruime aandacht voor water en groen. Wat de kwaliteit van het nieuw openbaar domein betreft, zijn de meesten tevreden.

De meesten geven aan tevreden te zijn over de samenwerking van De Mandel met welzijnsactoren om tegemoet te komen aan de bijzondere behoeften van dak-en thuislozen, ouderen, mensen met een handicap,..

de samenwerking van De Mandel met welzijnsactoren om tegemoet te komen aan de bijzondere behoeften

De meerderheid geeft aan tevreden te zijn over de aanpak van de leefbaarheidsproblemen door De Mandel. Een aantal geven evenwel aan dat de dienst sociale zaken (nu bestaande uit 2 personen) nog versterkt zou moeten kunnen worden om alle problemen correct aan te pakken.

Als bijkomende suggesties wordt er gevraagd om overleg te voeren met sociale dienst OCMW en wijkagenten, bijkomend inzetten op extra woonbegeleiders, meer plaatsbezoeken inplannen en meer inspanningen van het CAW.

De initiatieven van De Mandel om huurdersparticipatie te verhogen zijn niet altijd voldoende gekend. Wellicht moet hieromtrent nog meer promotie gemaakt worden naar de gemeentebesturen toe. Een partner vraagt ook om mee uitgenodigd te worden op de bewonersvergaderingen.

De meesten zijn tevreden over de klachtenbehandeling van De Mandel.

We worden goed tot zeer goed gewaardeerd op vlak van communicatie, objectiviteit, expertise, samenwerking en betrokkenheid.

Globaal blijken alle partners zeer tevreden over de samenwerking met De Mandel en over de participatie van De Mandel in het lokaal woonoverleg. De Mandel is steeds present en wordt beschouwd als een heel actieve en meedenkende partner. Het is voor de bevroegden ook duidelijk bij wie ze terecht kunnen voor hun vragen.

De Mandel kreeg in totaal 13 reacties binnen van de woon- en welzijnsactoren (vertegenwoordiging van 14 gemeentes)

12/13 van de bevroegden vindt dat er (vanuit de vraag van de klanten) te weinig sociale huurwoningen zijn. Men verwijst hierbij naar de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. De vraag naar sociale huisvesting stijgt sneller dan het aanbod. Er is een hoge woonnood voor alleenstaanden en dus kleine types. Ook voor heel grote gezinnen is er te weinig aanbod.

Men geeft wel aan dat met de beperkte middelen wordt geprobeerd om zo goed mogelijk in te spelen op de vraag naar huisvesting (gezinstypologie).

Proef-Wonen heeft een blijvende meerwaarde in de koppeling wonen-welzijn.

Wat de kwaliteit van het patrimonium betreft wijst men op het ouder patrimonium en de bijhorende hoge energiekosten. Anderzijds is men zich bewust van de grote inspanningen van De Mandel op vlak van herbouw en renovatie. De planning van De Mandel is op dat vlak duidelijk en transparant.

Men geeft aan dat er soms wat sneller mag opgetreden worden bij het opvolgen van individuele meldingen (bijvoorbeeld defecte verwarming) of dat de terugkoppeling naar aanmelder kan versterkt worden.

Een klein percentage geeft aan ontevreden te zijn over de aanpak van De Mandel omtrent huurachterstallen. Men wenst soms een meer humane, flexibele aanpak. Men geeft anderzijds wel aan dat er een duidelijke procedure voor handen is en men apprecieert dat het OCMW wordt ingelicht.

De meesten geven aan tevreden te zijn over de samenwerking van De Mandel met welzijnsactoren om tegemoet te komen aan de bijzonder behoeften van dak-en thuislozen, ouderen, mensen met een handicap,...

Men vindt het ook positief dat het OCMW voor de huur van doorgangswoningen kan aankloppen bij De Mandel.

De initiatieven van De Mandel rond leefbaarheidsproblemen zijn niet altijd voldoende gekend bij de bevroegden. De meesten geven aan tevreden te zijn over de samenwerking met De Mandel rond aanpak tevredenheidsproblemen.

Men geeft aan dat De Mandel kordaat reageert op vragen en oplossingsgericht zoekt naar antwoorden. Helaas zijn de mogelijkheden soms beperkt. Het contact met het personeel loopt goed. Er kan steeds overlegd worden voor een samenwerking op cliëntniveau.

Men vraagt wel om meer preventief te werken en minder naar aanleiding van concrete dossiers.

Wat sociale samenhang betreft doet men volgende suggesties: positieve momenten creëren, speelpleintjes heropwaarderen, lokale actoren meer betrekken en gericht op wijkniveau aan de slag gaan.

De initiatieven van De Mandel om huurdersparticipatie te verhogen zijn niet altijd voldoende gekend. Men vraagt om de bestaande initiatieven nu en dan eens in de kijker te zetten.

De meesten zijn tevreden over de klachtenbehandeling van De Mandel. Een aantal geven wel aan dat huurders vaak lang moeten wachten tegen dat een technische klacht is opgelost. Belangrijk dat er een duidelijke terugkoppeling volgt na klacht/melding naar betrokken huurder en doorverwijzende dienst.

We worden van redelijk tot zeer goed gewaardeerd op vlak van communicatie, objectiviteit, expertise, samenwerking en betrokkenheid. De aanwezigheid en expertise die wordt ingebracht op het LWO wordt

ten zeerste geapprecieerd. Ook communicatie rond nieuwe projecten verloopt goed. Vooral op vlak van klantgerichtheid zijn er nog verbeterpunten.

Globaal is men tevreden over de samenwerking met De Mandel. De Mandel is een betrouwbare en correcte partner. Een aangename samenwerking op basis van wederzijds vertrouwen in elkaars expertise. Het is voor de bevroagden ook duidelijk bij wie ze terecht kunnen voor hun vragen.

#### **Conclusies:**

Met bepaalde aanbevelingen kan er onmiddellijk aan de slag gegaan worden:

- De huurdersbrochure zal breder verspreid worden: niet enkel aan huurders, maar ook aan partners waar we mee samenwerken
- De nieuwsbrieven zullen opnieuw opgestart worden (bedoeling is om deze brieven 3 à 4 keer per jaar te verspreiden)
- Wat de website betreft zal onderzocht worden of een zoekfunctie haalbaar is. Een rubriek "veelgestelde vragen" zal toegevoegd worden.

Op langere termijn zullen ook volgende zaken aangepakt worden:

- Er zal een visie en strategie rond duurzaamheid neergeschreven worden. De Mandel doet op vandaag reeds heel veel rond duurzaamheid, alleen wordt dit te weinig benadrukt. Een bestuurder vraagt om indien nodig ook een externe partner in te schakelen.
- De bezetting van de dienst sociale zaken blijft een aandachtspunt
- Recent werd het protocol rond samenwerking met het Welzijnshuis Roeselare getekend. Bedoeling is om dit uit te breiden naar andere gemeentebesturen toe. Dit protocol behelst niet enkel de samenwerking rond huurachterstallen, maar ook uithuiszettingen, actualisatie, inschrijving, huurprijsberekening en leefbaarheidsproblemen. Dit moet onze klantgerichtheid en de samenwerking met de lokale actoren in de toekomst nog verbeteren.
- Er zal in 2019 wellicht een samenwerking opgestart worden met een externe organisatie om de huurdersparticipatie te verhogen. Dit moet onder meer toelaten om onze huidige initiatieven nog meer in de kijker te zetten, positieve momenten te creëren in de buurten, en de lokale actoren meer te betrekken.
- Het opvolgen van technische klachten blijft een aandachtspunt in de toekomst. Sociopack 2020 moet toelaten om de terugkoppeling na een melding te verbeteren.

## **8.5 RAAD VAN BESTUUR**

---

De raad van bestuur vergaderde op :

- Dinsdag 23 januari om 20 uur
- Dinsdag 27 februari om 20 uur
- Dinsdag 27 maart om 20 uur
- Dinsdag 10 april om 20 uur
- Dinsdag 29 mei om 20 uur
- Dinsdag 26 juni om 20 uur
- Dinsdag 25 september om 20 uur
- Dinsdag 23 oktober om 20 uur
- Dinsdag 27 november om 20 uur
- Dinsdag 18 december om 20 uur

## **8.6 DIRECTIECOMITÉ**

---

Het directiecomité vergaderde op:

- Donderdag 4 januari om 9u30
- Dinsdag 16 januari om 14u30
- Dinsdag 6 februari om 14u30

- Dinsdag 20 februari om 12u00
- Dinsdag 6 maart om 9u30
- Dinsdag 20 maart om 12u00
- Donderdag 5 april om 8u30
- Dinsdag 17 april om 14u30
- Dinsdag 8 mei om 9u30
- Dinsdag 15 mei om 14u30
- Dinsdag 5 juni om 14u30
- Dinsdag 19 juni om 15u30
- Dinsdag 10 juli om 14u30
- Dinsdag 21 augustus om 14u30
- Dinsdag 4 september om 14u30
- Dinsdag 18 september om 14u30
- Dinsdag 2 oktober om 14u30
- Dinsdag 16 oktober om 14u30
- Vrijdag 9 november om 9u30
- Dinsdag 20 november om 9u30
- Donderdag 6 december om 14u30
- Dinsdag 18 december om 18u

## 8.7 WAGENPARK

---

In 2018 stelde De Mandel een nota “wagenparkbeleid” op die het beleid omtrent de aankoop en toewijzing van wagens regelt. Hierbij werd aandacht besteed om te evolueren naar een groener wagenpark.

De eerste aanzet hiertoe werd gegeven door in 2018 drie nieuwe wagens aan te kopen op CNG. Via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking werden via garage Cornette, Liebeekstraat 8 te 8800 Roeselare, drie Fiat Doblo's aangekocht op CNG.

De Mandel beschikte op 31 december 2018 over volgend wagenpark:

| nummerplaat | jaar | merk             |
|-------------|------|------------------|
| AYL 670     | 2003 | Opel Combo       |
| SVG 242     | 2004 | Citroën Berlingo |
| RFR 576     | 2006 | Fiat Ducato      |
| VRY 444     | 2006 | Opel Combo       |
| YKE 672     | 2008 | Peugeot Partner  |
| 1 RPF 120   | 2008 | Ford Transit     |
| 675 ASG     | 2009 | Citroën C8       |
| 736 AUM     | 2009 | Dacia Sandero    |
| 739 AUM     | 2009 | Dacia Sandero    |
| 1 AIR 039   | 2011 | Peugeot 206      |
| 1 AIR 050   | 2011 | Peugeot 206      |
| 1 GDE 834   | 2013 | Citroen Jumper   |
| 1 NDF 215   | 2016 | Citroen Jumpy    |
| 1 TJC 115   | 2017 | Opel Movano      |
| 1 UHA 892   | 2018 | Fiat Doblo       |
| 1 UHA 866   | 2018 | Fiat Doblo       |
| 1 UJU 589   | 2018 | Fiat Doblo       |

## 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 bepaalde gemeenten ook langs gaan op de zitdagen die door de medewerkers van De Mandel worden gehouden.

De zitdagen zijn in 2018 gehouden te:

- Poperinge: laatste vrijdag van de maand tussen 14u00 en 15u00 in het Sociaal Huis, Veurnestraat 22 en tussen 15u15 en 16u00 in het buurthuis Korenbloemweg 3 (Bellewijk).
- Langemark-Poelkapelle: eerste woensdag van de maand tussen 15u15 en 16u30 in het gemeentehuis..

In 2018 telden we 78 raadplegingen op de diverse zitdagen (tegenover 107 in 2017).

Naar de zitdag te Poperinge kwamen 66 personen of gemiddeld 5 personen per zitdag. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2017.

Doordat het aantal bezoekers in het Sociaal Huis opvallend lager lag ten opzichte van de bezoeken in het buurthuis werd beslist om vanaf september 2018 geen zitdagen meer te houden in het Sociaal Huis. Stad Poperinge beschikt over de woonwinkel Habito die wekelijks 2 zitdagen houdt in het Sociaal Huis. Op die dagen kunnen de kandidaat huurders en huurders bij hen terecht.

Vanaf september 2018 werd de zitdag gehouden op de laatste vrijdag van de maand telkens van 15u tot 16u30 in het buurthuis Korenbloemweg 3 (Bellewijk).

Voor de zitdag te Langemark-Poelkapelle telden we, over een periode van acht maanden, in totaal 12 raadplegingen of een gemiddelde van 1,5 raadpleging per zitdag. Deze zitdag werd opgeheven vanaf september 2018 en sindsdien neemt de Woondienst deze zitdag op binnen haar werking.





# FINANCIEEL





## 9 FINANCIËEL

### 9.1 ONROEREND PATRIMONIUM

#### 9.1.1 SAMENSTELLING VAN DE ONROERENDE BEZITTINGEN PER 31.12.2017 EN 31.12.2018

|                                      | 2018                    | 2017                    |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gebouwen                             | € 393.604.591,19        | € 377.877.762,66        |
| Garagen, autoboxen en bergplaatsen   | € 20.230.967,75         | € 19.239.460,67         |
| Administratieve en comm.gebouwen     | € 4.613.665,10          | € 4.613.665,10          |
| Installaties centrale verwarming     | € 16.989.795,88         | € 16.469.922,33         |
| Liften                               | € 2.507.372,06          | € 2.144.379,03          |
| WATERVERWARMERS                      | € 775.393,16            | € 764.446,81            |
| Ventilatie                           | € 111.831,90            | € 111.831,90            |
| Andere gebouwen                      | € 1.415.329,19          | € 1.408.077,38          |
| Overige zakelijke rechten op gronden | € 300.000,00            | € 300.000,00            |
| <b>SUBTOTAAL</b>                     | <b>€ 440.548.946,23</b> | <b>€ 422.929.545,88</b> |
| Afschrijvingen                       | -€ 111.928.858,84       | -€ 101.647.227,54       |
| <b>SUBTOTAAL</b>                     | <b>€ 328.620.087,39</b> | <b>€ 321.282.318,34</b> |
| Onbebouwde gronden                   | € 18.154.327,26         | € 16.776.682,40         |
| Bebouwde gronden                     | € 48.779.952,76         | € 46.614.938,60         |
| <b>TOTALE BOEKWAARDE</b>             | <b>€ 395.554.367,41</b> | <b>€ 384.673.939,34</b> |

#### 9.1.2 WONINGEN IN OPBOUW

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde huurwoningen bedraagt € 16.405.820,49 (€ 13.590.871,47 vorig jaar) en heeft betrekking op ongeveer 55 projecten, goed voor +/- 675 wooneenheden :

|  |                |
|--|----------------|
| Roeselare St Elooisplein 4 w sloop 74 app (vervangingsbouw)          | € 4.885.995,85 |
| Diksmuide Tuinwijk fase 1 – 16 huurwoningen (nieuwbouw)              | € 22.401,43    |
| Staden St.Jansstraat – 16 huurappartementen (nieuwbouw)              | € 492.699,78   |
| Oudenburg Ettelgemsestraat 34 sen.app en 4 woningen (nieuwbouw)      | € 2.542.534,05 |
| Lichtervelde Statiestraat De Hoop 9 huurappartementen (nieuwbouw)    | € 368.501,35   |
| Torhout Pastoriestraat Don Bosco 25 huurapp + 5 woningen (nieuwbouw) | € 79.215,89    |
| Torhout Amazonestraat 18 woningen                                    | € 24.666,59    |
| Torhout Elbestraat 10 woningen (nieuwbouw)                           | € 3.025,00     |
| Torhout koer Vanthuyn 36 huurappartementen (nieuwbouw)               | € 78.046,02    |
| Hoogde Kleine Stadenstraat 20 huurwoningen (nieuwbouw)               | € 20.372,62    |
| Moorslede Passendaalsestraat 8 woningen (nieuwbouw)                  | € 1.377.338,37 |
| Houthulst Sint Hubertuswijk fase II 7 huurwoningen (renovatie)       | € 18.182,78    |
| Diksmuide Tuinwijk fase II 12 huurappartementen                      | € 58.366,22    |
| Roeselare Ardooisesteeweg Mandellaan fase IV 44 assistentiewoningen  | € 88.314,93    |
| Zonnebeke Leperstraat 11 huurappartementen (nieuwbouw)               | € 243.025,69   |
| Roeselare Collievijverpark fase III 10 huurwoningen (sloop)          | € 6.241,63     |
| Oostvleteren Woestenstraat 10 huurwoningen (nieuwbouw)               | € 185.866,68   |
| Poperinge H.Permeklein fase I 7 huurwoningen (nieuwbouw)             | € 803.524,86   |
| Poperinge Proones 18 huurappartementen (nieuwbouw)                   | € 777.575,10   |
| Poperinge Henri Permeklein 6 huurwoningen en 4 huurappartementen     | € 783.570,31   |
| Ardoie Tulpenstraat fase II 8 huurwoningen (vervangingsbouw)         | € 35.445,87    |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Diksmuide Lange Veldstraat Schependomstraat 24 huurwoningen           | € 95.284,30            |
| Koekelare Tuinwijk fase III 5 huurwoningen (vervangingsbouw)          | € 159.850,43           |
| Langemark Wilgenlaan Eikenlaan fase I 14 huurwoningen (vervanging)    | € 55.255,29            |
| Poperinge Bloemenstraat Klaverweg 11 huurwoningen (vervanging)        | € 86.497,81            |
| Torhout Sterstraat Komeetstraat 15 huurwoningen (vervanging)          | € 18.999,81            |
| Ardooe Tulpenstraat 8 huurwoningen (vervanging)                       | € 440.111,28           |
| Klerken Sint-Laurentiusstraat 6 huurwoningen (nieuwbouw)              | € 867.280,15           |
| Beveren Groothofstraat Jonkersstraat renovatiewerken 207 woningen     | € 513.825,41           |
| Poelkapelle Schiethoek fase I 26 huurwoningen (nieuwbouw)             | € 41.670,80            |
| Poperinge Kruidenstraat Netelweg 21 huurwoningen                      | € 31.590,22            |
| Roeselare Kwarteldreef Torteldreef 19 huurwoningen (vervangingsbouw)  | € 44.025,48            |
| Boezinge Bloemendale 6 woningen (renovatie daken)                     | € 8.133,50             |
| Roeselare Grote Bassinstraat Kattenstraat 31 huurwoningen (nieuwbouw) | € 18.690,75            |
| Poelkapelle Schiethoek 14 huurwoningen (nieuwbouw)                    | € 8.583,34             |
| Handzame Lindenlaan 10 huurwoningen (vervangingsbouw)                 | € 28.021,73            |
| Langemark Poelkapellestraat 8 huurappartementen (vervangingsbouw)     | € 26.333,40            |
| Ledegem Cardijnlaan Oostlaan 8 huurwoningen (vervangingsbouw)         | € 14.269,56            |
| Hooglede Klauwaertstraat Kerelstraat 9 huurwoningen (vervanging)      | € 45.861,01            |
| Ichtegem Engelstraat 10 huurwoningen en 10 huurappartementen          | € 1.164,83             |
| Koekelare Sterrestraat 6 huurappartementen (nieuwbouw)                | € 2.490,77             |
| Langemark Wilgenlaan Eikenlaan 8 huurwoningen (vervangingsbouw)       | € 5.698,19             |
| Renovatie schrijnwerk 91 woningen Boezinge, Ichtegem, Rumbeke         | € 71.155,30            |
| Renovatie dakisolatie 70 woningen Boezinge, Ichtegem, Rumbeke         | € 99.458,24            |
| Renovatie technieken 70 woningen Boezinge, Ichtegem, Rumbeke          | € 268.548,43           |
| Beveren Groothofstraat renovatiewerken 24 woningen                    | € 249.933,13           |
| Beveren Groothofstraat renovatiewerken 25 woningen                    | € 114.207,99           |
| Boezinge Hoge Weide renovatie schrijnwerk 18 huurwoningen             | € 166.351,27           |
| Diksmuide vervangen schrijnwerk van 30 woningen                       | € 5.734,69             |
| Diksmuide vervangen technieken van 30 woningen                        | € 5.827,20             |
| Renovatie dakisolatie 69 woningen Diksmuide Ledegem                   | € 4.430,64             |
| Renovatie schrijnwerk 47 woningen Diksmuide Ledegem                   | € 6.681,83             |
| Renovatie technieken 47 woningen Diksmuide Ledegem                    | € 4.942,69             |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>€ 16.405.820,49</b> |

### 9.1.3 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (IN AANBOUW)

De boekwaarde van de in opbouw of in studie zijnde koopwoningen bedraagt € 749.675,82 (€ 3.688.641,58 vorig jaar) en heeft betrekking op 13 projecten, goed voor 115 woongelegenheden.

|  |                     |
|--|---------------------|
| Torhout Amazonestraat fase II 6 koopwoningen             | € 5.393,76          |
| Hooglede Kleine Stadenstraat 32 koopwoningen             | € 6.684,54          |
| Roeselare Collievijverpark fase III 7 koopwoningen       | € 14.445,00         |
| Roeselare Sint-Elooisplein 8 koopwoningen                | € 267.117,21        |
| Oostvleteren Woestenstraat 10 koopwoningen               | € 116.101,02        |
| Poperinge Proones 7 koopwoningen                         | € 271.024,73        |
| Diksmuide Lange Veldstraat 5 koopwoningen                | € 11.550,42         |
| Poelkapelle Schiethoek fase I 9 koopwoningen             | € 9.793,34          |
| Ooigem Bavikhoofsestraat 4 koopappartementen             | € 8.856,81          |
| Zonnebeke Roeselarestraat 6 koopwoningen                 | € 19.565,69         |
| Roeselare Grote Bassinstraat Kattenstraat 6 koopwoningen | € 1.254,46          |
| Oudenburg Narcissenstraat 7 koopwoningen                 | € 2.047,01          |
| Langemark Wilgenlaan fase II 8 koopwoningen              | € 15.841,83         |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>€ 749.675,82</b> |

#### 9.1.4 WONINGEN BESTEMD VOOR VERKOOP (AFGEWERKT)

De boekwaarde van de afgewerkte, nog niet verkochte koopwoningen (38 in totaal) bedraagt € 4.892.221,17 (€ 1.610.886,64 vorig jaar).

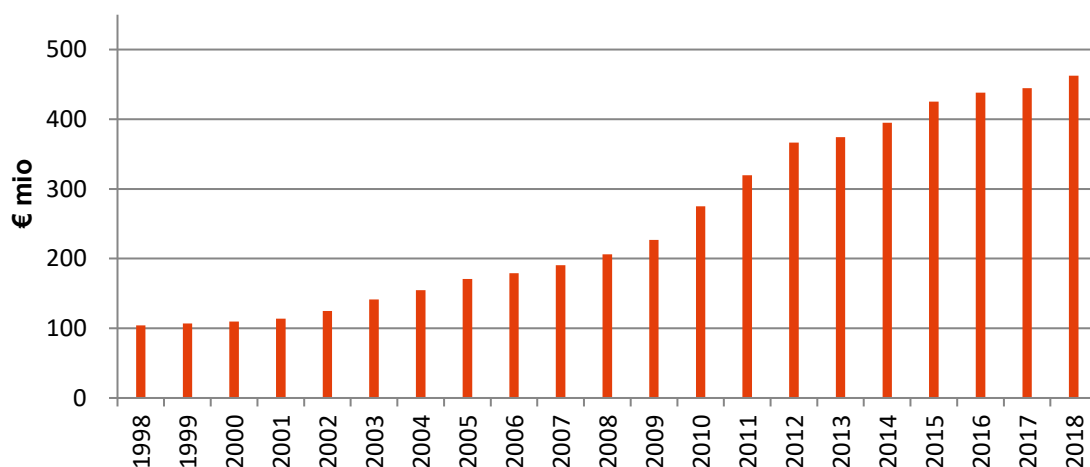
|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Emelgem Kouterweg 6 koopwoningen (6 v/d 6)  | € 937.323,33                   |
| Gits Lijsterbesse 11 koopappartementen (11 v/d 11)  | € 1.347.275,86                 |
| Oostrozebeke Palingstraat fase II 11 koopwoningen (3 v/d 11)                                    | € 355.303,53                   |
| Roeselare Kanunnik Duboisstraat 11 koopwoningen (2 v/d 11)                                      | € 299.953,98                   |
| Izegem Wallemotestraat 2 koopwoningen (2 v/d 2)   | € 329.599,99                   |
| Roeselare Bruanestraat fase 2b 13 koopwoningen (13 v/d 13)<br>weder ingekochte koopwoningen (1) | € 1.470.620,03<br>€ 152.144,45 |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>€ 4.892.221,17</b>          |

## 9.2 EVOLUTIE BALANSTOTAAL 1998- 2018

---

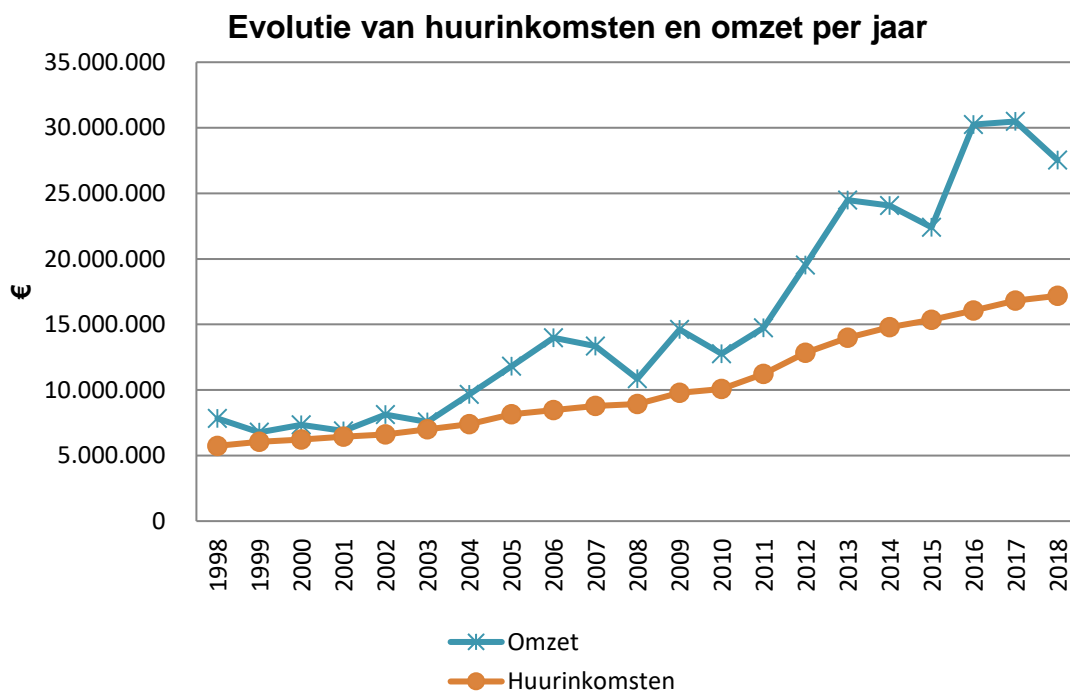
| <u>jaar</u> | <u>balanstotaal</u> |
|-------------|---------------------|
| 1998        | € 104 269 941,60    |
| 1999        | € 106 998 715,29    |
| 2000        | € 109 677 968,83    |
| 2001        | € 113 654 679,08    |
| 2002        | € 124 628 209,55    |
| 2003        | € 141 603 477,59    |
| 2004        | € 154 507 615,91    |
| 2005        | € 170 675 645,96    |
| 2006        | € 178 828 259,28    |
| 2007        | € 190 364 450,61    |
| 2008        | € 206 040 346,97    |
| 2009        | € 226 742 877,84    |
| 2010        | € 275 239 480,30    |
| 2011        | € 319 772 165,06    |
| 2012        | € 366 626 228,29    |
| 2013        | € 374 420 772,50    |
| 2014        | € 394 751 333,37    |
| 2015        | € 425 149 772,26    |
| 2016        | € 438 030 081,08    |
| 2017        | € 444 506 789,88    |
| 2018        | € 462 486 547,57    |

## Evolutie balanstotaal



### 9.3 EVOLUTIE HUURINKOMSTEN EN OMZET 1998-2018

| Evolutie huurinkomsten en omzet |                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Jaar                            | Omzet           | Huurinkomsten   |
| 1998                            | € 7 833 884,09  | € 5 742 340,31  |
| 1999                            | € 6 772 845,82  | € 6 052 441,75  |
| 2000                            | € 7 342 357,59  | € 6 219 152,01  |
| 2001                            | € 6 891 982,28  | € 6 445 112,78  |
| 2002                            | € 8 118 994,14  | € 6 613 517,71  |
| 2003                            | € 7 567 875,99  | € 7 012 634,83  |
| 2004                            | € 9 659 940,79  | € 7 396 850,06  |
| 2005                            | € 11 817 160,71 | € 8 153 996,68  |
| 2006                            | € 13 988 176,41 | € 8 468 918,78  |
| 2007                            | € 13 358 588,84 | € 8 789 005,17  |
| 2008                            | € 10 852 035,34 | € 8 939 583,97  |
| 2009                            | € 14 615 317,56 | € 9 782 823,22  |
| 2010                            | € 12 776 166,87 | € 10 070 342,14 |
| 2011                            | € 14 733 877,83 | € 11 232 894,51 |
| 2012                            | € 19 530 394,87 | € 12 838 545,89 |
| 2013                            | € 24 486 069,08 | € 13 994 204,90 |
| 2014                            | € 24 064 092,44 | € 14 795 693,81 |
| 2015                            | € 22 396 357,44 | € 15 345 253,25 |
| 2016                            | € 30 255 703,30 | € 16 056 086,63 |
| 2017                            | € 30 481 967,11 | € 16 818 020,76 |
| 2018                            | € 27 546 626,45 | € 17 186 215,83 |



## 9.4 RESULTATEN VAN HET BOEKJAAR 2018

Het resultaat van het boekjaar 2018 bedraagt € 1.892.923,44. Net als vorige jaren heeft de jaarrekening van De Mandel een positief boekhoudkundig resultaat.

| Jaar        | Euro                  |
|-------------|-----------------------|
| 1999        | € 1.289.957,61        |
| 2000        | € 1.092.349,61        |
| 2001        | € 783.720,33          |
| 2002        | € 408.358,07          |
| 2003        | € 1.103.950,19        |
| 2004        | € 902.002,37          |
| 2005        | € 2.114.208,18        |
| 2006        | € 1.681.285,87        |
| 2007        | € 2.573.975,65        |
| 2008        | € 550.662,28          |
| 2009        | -€ 143.248,86         |
| 2010        | -€ 635.088,95         |
| 2011        | € 33.217,11           |
| 2012        | -€ 291.323,33         |
| 2013        | € 3.489.925,06        |
| 2014        | € 2.629.326,58        |
| 2015        | € 1.856.772,41        |
| 2016        | € 2.269.426,09        |
| 2017        | € 1.146.953,61        |
| <b>2018</b> | <b>€ 1.892.923,44</b> |

### 9.4.1 RESULTAAT BOEKJAAR: VERGELIJKING VAN DE VOORNAAMSTE RUBRIEKEN

|                                   | 2017            | 2018           | 2018 tov 2017    |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| <b>UITGAVEN</b>                   |                 |                |                  |
| Handelsgoederen (60)              | € 11.252.854,85 | € 7.743.731,44 | - € 3.509.123,41 |
| Diensten en diverse goederen (61) | € 3.383.535,39  | € 3.505.120,49 | € 121.585,10     |

|   |                 |                 |                  |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Bezoldigingen en sociale lasten (62)      | € 2.539.283,45  | € 2.836.781,12  | € 297.497,67     |
| Afschrijvingen, WV, en voorzieningen (63) | € 10.832.362,85 | € 11.630.599,27 | € 798.236,42     |
| Andere bedrijfskosten (64)                | € 1.779.206,33  | € 1.843.345,38  | € 64.139,05      |
| Financiële kosten (65)                    | € 5.003.129,39  | € 5.241.246,74  | € 238.117,35     |
| Uitzonderlijke kosten (66)                | € 197.960,42    | € 220.496,51    | € 22.536,09      |
| <b>INKOMSTEN</b>                          |                 |                 |                  |
| Omzet (70)                                | € 30.481.967,11 | € 27.546.626,45 | - € 2.935.340,66 |
| Geactiveerde interne productie (72)       | € 184.603,63    | € 209.885,85    | € 25.282,22      |
| Andere bedrijfsopbrengsten (74)           | € 1.186.724,96  | € 2.308.116,44  | € 1.121.391,48   |
| Financiële opbrengsten (75)               | € 3.314.327,61  | € 3.666.495,39  | € 352.167,78     |
| Uitzonderlijke opbrengsten (76)           | € 3.334.402,91  | € 4.254.984,82  | € 920.581,91     |

#### 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 2018 verkocht De Mandel 41 (+ 2 wederingekochte + 1 sociale kavel) sociale koopwoningen tegenover 64 (+ 2 weder ingekochte) in 2017.

#### 9.4.1.2 DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN

Dit onderdeel van de uitgaven bevat o.a. kantoor en administratiekosten, onderhoud en herstellingen, verbruikskosten water-gas-elektriciteit, verzekeringskosten en kosten van akten en gerechtskosten.

Er is een stijging in de rubrieken kantoorbenodigdheden, onderhoud eigen regie, gepland groot onderhoud, onderhoud gemene delen, verbruik water, gas en elektriciteit, brandverzekering, schatting- en metingskosten, gerechtskosten, kosten advies, brandstof bedrijfswagens en de beheersvergoeding.

Daarnaast is een daling in de rubrieken aanwervingskosten, diverse administratiekosten, externe herstellingskosten, onderhoud cv, deurwaarderskosten en representatiekosten.

#### 9.4.1.3 BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

In de loop van 2018 zijn er 6 nieuwe arbeidsovereenkomsten afgesloten. Dit zorgt voor een toename van de personeelskosten.

#### 9.4.1.4 AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN

Stijging door de toename van onze materiële vaste activa. In 2018 werden ongeveer 120 woonegelegenheden opgeleverd.

Er werden 19 individuele dossiers toegevoegd aan de lijst dubieuze debiteuren, samen met de provisie goed voor een bedrag van 114.000 euro. Er werd een terugname gedaan van de waardeverminderingen voor de definitief verloren vorderingen van 91.000 euro.

Er werd 128.000 euro toegevoegd aan de voorziening voor groot onderhoud.

#### 9.4.1.5 ANDERE BEDRIJFSKOSTEN

De grootste andere bedrijfskost is de onroerende voorheffing. Een stijging in 2018 door de toename van ons patrimonium. Verder werd een minderwaarde geboekt voor de definitief verloren vorderingen (90.698 euro).

#### **9.4.1.6 FINANCIËLE KOSTEN**

De intresten verbonden aan schulden stegen met 237.000 euro en er werden enkel nog intercalaire intresten geactiveerd voor koopprojecten.

#### **9.4.1.7 UITZONDERLIJKE KOSTEN**

In 2018 werden 220.000 euro uitzonderlijke afschrijvingen geboekt.

#### **9.4.1.8 OMZET**

Er is een stijging van de huuropbrengsten in 2018 van ongeveer 370.000 euro. Daartegenover staat een daling van de verkoopopbrengsten. In 2018 verkocht De Mandel 43 koopwoningen tegenover 66 in 2017. Vandaar de daling van de verkoopopbrengsten met 3.250.000 euro.

#### **9.4.1.9 GEACTIVEERDE INTERNE PRODUCTIE**

Stijging die te verklaren is door een toename van de toezichtkosten (één werftoezichter meer).

#### **9.4.1.10 ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

Deze categorie omvat o.a. bedrijfssubsidies (gewestelijke sociale correctie), vergoeding leningen VMSW (stijging), recuperatie van kosten (stijging), vergoeding voortijdige verkopen (stijging), schadevergoeding verzekeringsmaatschappijen (gelijk), regularisatie onroerende voorheffing (daling).

#### **9.4.1.11 FINANCIËLE OPBRENGSTEN**

Stijging van ongeveer 350.000 euro. Voor een deel te wijten aan een daling van de intresten op de rekening-courant bij de VMSW en andere banken met 35.000 euro. Daartegenover staat er een stijging van de interestsubsidies van de nieuwe FS3-leningen van 380.000 euro.

#### **9.4.1.12 UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN**

Stijging van 920.000 euro. In de loop van 2018 werden 39 huurwoningen verkocht (34 openbaar en 5 aan zittende huurder) tegenover 31 huurwoningen in 2017. Dit verklaart grotendeels de stijging 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, werd in september 2015 een nieuwe onderhouds- en renovatieplanning goedgekeurd. In die planning wordt standaard een verkoop van 20 oude huurwoningen per jaar nagestreefd aan € 90.000 / woning. Hierdoor komen er jaarlijks minimum € 900.000 eigen middelen vrij (½ van € 1.800.000) die kunnen gespendeerd worden aan renovatie van woningen binnen de 5 jaar na verkoop. De verkoop van 20 oude woningen per jaar is weliswaar een onzekere factor, aangezien op voorhand niet kan voorspeld worden hoeveel woningen er precies vrij zullen komen.

In eerste instantie blijft de onderhouds- en renovatieplanning de nadruk leggen op het aanpassen van het patrimonium aan de normen van ERP 2020 (Energie Renovatie Programma). Deze normen houden in dat elke woning tegen 2020 geïsoleerd moet zijn, voorzien zijn van dubbele beglazing en een hoogrendementsketel. Na het uitvoeren van de drie ERP 2020-pijlers, wordt de klemtoon gelegd op de uitgebreide renovaties nl., het rooveren van platte daken, CV-ketels, ventilatie, ... . Bijgevolg zullen er steeds budgetten nodig zijn voor renovatie en onderhoud om het verval van het bestaand patrimonium tegen te gaan.

Gezien de financiële en administratieve impact is het echter niet meer mogelijk om tegen 2020 alle woningen te laten voldoen aan de ERP 2020 normen. Daarom werd er beslist om geen grote ingrepen meer uit te voeren aan de woningen die op korte termijn herbouwd worden, meer bepaald woningen die vallen onder prioriteit 1 en 2. Ook de woningen die op de verkoopplanning staan, zullen niet voldoen aan de normen. De woningen onder prioriteit 3 en 4 zullen wel voldoen aan de normen. Behalve voor het ontbreken van isolatie is tot op heden echter nog niet duidelijk hoe de ERP-normen zullen afgedwongen worden.

Zowel de herbouwplanning als de renovatieplanning zijn heel ambitieus opgesteld en vergen de nodige administratieve organisatie. Het wordt een uitdaging de komende jaren om deze plannen op tijd uitgevoerd te krijgen.

### 9.5.2 DOORLOOPTIJD PROJECTEN

De doorlooptijd van een aantal projecten sleept sinds een aantal jaar weer langer aan. De belangrijkste factor die zorgt voor een grote vertraging is het wachten op de uitvoering van de wegeniswerken en archeologie. De uitvoering van de wegeniswerken wordt opgevolgd door de VMSW. Deze opvolging liet echter de voorbije jaren te wensen over. De VMSW startte in dit kader in 2017 met een proefproject in West-Vlaanderen om bouw-en infrastructuurdossiers beter op elkaar af te stemmen.

Verder trad op 1 juni 2016 het laatste luik van het Onroerenderfgoeddecreet in werking, waardoor in bepaalde gevallen de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning nu verplicht is een bekrachtigde archeologienota bij de aanvraag te voegen. Om de archeologienota op te maken en te laten bekrachtigen, is opnieuw tijd nodig. Daarnaast is er ook niet altijd onmiddellijk budget beschikbaar (voornamelijk budget voor de subsidies) op het moment dat het project van start zou kunnen gaan.

Eenzijds brengen deze lange doorlooptijden grote kosten met zich mee. De gronden worden aangekocht met een lening waarop marktconforme intresten moeten betaald worden. Hoe langer het duurt om het project te bestellen, hoe hoger deze kosten oplopen. Jaarlijks wordt hieraan gemiddeld € 250.000 gespendeerd.

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

### 9.5.3 VERKOOP VAN KOOPWONINGEN

Eén van de oplossingen voor de verliezen van de huurwoningen waarop De Mandel de laatste jaren steeds meer heeft ingezet, is het bouwen van koopwoningen. Koopwoningen hebben een positieve invloed op de liquide middelen van De Mandel. Het is echter belangrijk dat de koopwoningen met een zekere winst moeten kunnen worden verkocht. Bij de verkoop van koopwoningen is winst op grond

voornamelijk mogelijk bij gronden die reeds lang geleden aangekocht werden. De voorraad van deze gronden neemt jaarlijks af en is bijna volledig benut. Nieuwe gronden dienen aan marktprijs gekocht te worden en zullen bij verkoop zeker niet meer eenzelfde winst genereren. Bijgevolg dient bij elke nieuwe grondverwerving kritisch nagedacht te worden over de rendabiliteit van het te realiseren project.

Eind 2015 heeft de Vlaamse Regering bovendien beslist dat de bouw van koopwoningen niet langer wordt ondersteund via subsidies.

Nieuwe projecten worden door het wegvallen van de subsidies veel duurder, en de verkoopprijzen bijgevolg hoger, wat de verkoopbaarheid ervan in het gedrang brengt. Mogelijks kunnen de koopwoningen niet meer rendabel worden verkocht.

De Vlaamse Regering voorziet wel de mogelijkheid om infrastructuursubsidies (SSI) te verstrekken voor het gedeelte koopwoningen binnen een 'gemengd' sociaal woonproject (20% koop – 80% huur).

## 9.6 CORPORATE GOVERNANCE

---

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

In 2018 bedroegen de ten laste van de resultatenrekening toegekende presentiegelden voor de bestuurders € 58.583,80 (tegenover € 58.360,05 vorig jaar).

De verplaatsingskosten en forfaitaire onkosten voor de bestuurders bedroegen € 4.854,05 (tegenover € 4.742,64 vorig jaar).

Ingevolge de aanstelling van de directeur, mevrouw Stefanie Vandenabeele, op 04/09/2012 heeft de raad van bestuur op 23/10/2012 zijn akkoord gegeven om de weddenschaal A215 met 5 jaar geldelijke anciënniteit toe te kennen. Per schrijven van 15 mei 2013 vroeg het Agentschap Inspectie RWO om ook het loon van de directeur jaarlijks in het jaarverslag op te nemen.





# VERSLAG SOCIAAL OOGMERK RVB



# UITTREKSEL VAN DE VERGADERING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VAN DINSDAG 9 APRIL 2019

### 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 2018 wordt er voor een bedrag van € 1.915,75 dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur hebben hierbij vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen er steeds op gericht waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2018 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 2018 werd een bedrag van € 3.502.648,44 besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk ter instandhouding van het bestaand patrimonium.

De bezoldigingen bedroegen in totaal € 2.765.850,40.

Voor eensluidend verklaard,

Stefanie Vandenaabeele  
Directeur





# BIJLAGEN





## **BIJLAGEN:**

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

---



